

# AKIBAT HUKUM PERJANJIAN *OVER KREDIT* PERUMAHAN RAKYAT BERSUBSIDI MELALUI NOTARIS MENURUT HUKUM PERDATA

<sup>1</sup>Rissa Afni Martinouva, <sup>2</sup>Rohaini

<sup>1</sup>Universitas Malahayati Bandar Lampung,

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Lampung

[risaafni@malahayati.ac.id](mailto:risaafni@malahayati.ac.id), [rohaini.1981@fh.unila.ac.id](mailto:rohaini.1981@fh.unila.ac.id)

## Abstrak

Kepemilikan rumah adalah hal yang menggembirakan bagi sebuah keluarga yang menginginkan tempat tinggal baru. Berbagai macam cara kepemilikan rumah kredit perumahan rakyat diantaranya dengan mengambil alih dari kredit yang masih berjalan. Pembelian rumah dapat dilaksanakan secara lunas dan secara angsuran atau kredit. Pembelian juga dapat dilaksanakan melalui *over kredit* yaitu perpindahan kepemilikan rumah dipindah alihkan pada pihak lain dengan perjanjian dan meneruskan angsuran kredit ke bank yang masih tersisa. Pada penelitian ini akan membahas terkait kebutuhan hukum yang harus diperjelas terhadap tanggung jawab pada penjualan secara *over kredit*. Aturan terkait dengan rumah *over kredit* perumahan rakyat bersubsidi tidak diatur secara jelas. Penelitian dilaksanakan secara normatif empiris yaitu berdasarkan aturan hukum dan pustaka yang mendukung. Penelitian secara empiris akan dilakukan wawancara kepada pihak depeloper/ pengembang perumahan subsidi. Masalah yang akan dibahas adalah bagaimana aturan hukum pada perjanjian *over kredit*, bagaimana akibat hukum pada perjanjian secara *over kredit* perumahan. Aturan hukum pada perjanjian *over kredit* tidak secara jelas diuraikan karena berdasarkan perjanjian tidak bernama dan disasarkan perikatan bersyarat. Komitmen yang dibangun melalui perjanjian yang dilaksanakan pihak-pihak. Alasan dilaksanakannya *over kredit* diantaranya adalah keinginan pemilik pertama yang ingin melepaskan kewajibannya dan memindahkan ke pihak lain. Akibat hukum pada perjanjian secara *over kredit* perumahan rakyat bersubsidi timbul hak kewajiban antara para pihak.

**Kata Kunci :** kredit, rumah, akibat hukum

## Abstract

*Home ownership is an exciting thing for a family who wants a new place to live. There are various ways of owning a house with public housing credit, including taking over existing credit. Home purchases can be made in full and in installments or on credit. Purchases can also be carried out through over credit, namely the transfer of ownership of the house to another party with an agreement and continuing the remaining credit installments to the bank. This research will discuss the legal requirements that must be clarified regarding responsibility for over-credit sales. The rules relating to housing over credit for subsidized public housing are not clearly regulated. The research was carried out in an empirical normative manner, namely based on legal regulations and supporting literature. Empirical research will be carried out through interviews with the*

*developers/developers of subsidized housing. The issues that will be discussed are what the legal rules are for over-credit agreements, what are the legal consequences of over-credit agreements for housing. The legal rules for over-credit agreements are not clearly outlined because they are based on anonymous agreements and are targeted at conditional obligations. Commitments are built through agreements implemented by the parties. The reasons for implementing over credit include the desire of the first owner who wants to release his obligations and transfer them to another party. The legal consequences of an agreement over subsidized public housing credit arise rights and obligations between the parties.*

**Keywords:** *credit, house, legal consequences*

## 1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan sarana utama bagi keluarga dalam menjalankan kehidupan. Kepemilikan rumah dapat dilakukan melalui berbagai cara salah satunya adalah dengan membeli. Manusia memenuhi kebutuhannya, salah satunya dengan memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Kepemilikan rumah bisa didapatkan dari waris, pemberian dan pembelian. Penelitian ini lebih mengarah kepemilikan rumah yang diperoleh dari membeli. Tempat tinggal diidentikan dengan kata rumah. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan (UU Nomor 1 Tahun 2011) mendefinisikan Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya. Rumah pada undang-undang tersebut menyatakan bahwa selain sebagai tempat tinggal penghuninya juga adalah gedung pertama sebagai sarana pembinaan keluarga dan turut mencerminkan harkat dan martabat penghuninya.

Rumah merupakan tempat tinggal yang menjadi kebutuhan utama dalam hidup manusia. Semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan semakin sempitnya lahan perumahan. Permintaan yang banyak menyebabkan harga unit rumah tinggal menjadi tinggi. Keadaan ini menyebabkan masyarakat semakin sulit untuk mendapatkan rumah tinggal yang diinginkannya. Data yang dilansir oleh Pusat Studi Property Indonesia menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki penambahan 3,75 juta jiwa. (Kurniawan, 2020)

Pemerintah menyediakan program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut yakni dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hal ini sesuai dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 28 H ayat (1). Dalam UUD 1945 dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Sebelum UUD 1945 diamandemen yaitu pada tahun 1974, pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 membuat program kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR pertama kali direalisasikan oleh bank milik negara yaitu Bank Tabungan Negara. Hal ini dilakukan sebagai bentuk implementasi kepemimpinan dunia ekonomi secara sukarela dengan semangat dan berdedikasi. (Ridwan, M, & Triwulan, A, 2020, pp. 142-146)

Ilustrasinya pihak pembeli dan developer atau pihak pengembang perumahan mampu meyakinkan kepada pihak bank sebagai penjamin pembayaran agar berhasil mencapai syarat memenuhi pembelian kredit. Pengertian Kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “credere“, yang berarti kepercayaan. (Wahjono, S. Imam, 2013, p. 95) Menurut undang-undang Pokok Perbankan No. 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau bagi hasil. (Kasmir, 2012, p. 84) Keyakinan yang diberikan berupa menunjukkan syarat kemampuan dapat menyelesaikan pelunasan pembelian kredit rumah tersebut. Syarat yang dihadirkan yaitu, salah satunya menunjukkan identitas pribadi dan keluarga. Paling utama subjek pembeli menunjukan diri sebagai subjek yang memiliki status.

Penduduk yang semakin bertambah dari tahun ke tahun mendorong para developer dan yang berintelektual dalam pembangunan berlomba-lomba untuk mengembangkan usaha penjualan rumah. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah tempat tinggal. Perekonomian yang tidak stabil membuat para developer berupaya untuk bisa menarik para konsumen dengan berbagai cara salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga terjangkau. (Alanshari, F & Marlius, D, 2018)

Suatu keluarga atau perorangan memperoleh rumah dengan cara membeli. Kenyataannya bahwa tidak selalu pembelian rumah dilaksanakan langsung lunas. Berdasarkan pengamatan terhadap alasan orang-orang yang membayar tidak langsung lunas/ dalam bentuk kredit diantaranya karena penghasilan perbulan agar membagi dengan kebutuhan lainnya selain rumah. Pembelian rumah kredit juga banyak disukai karena pihak pembeli bisa mendapatkan atau menempati rumah meskipun belum lunas pembayarannya. Pada prakteknya ada lagi tahap kepemilikan rumah yang dilakukan dengan cara membeli rumah secara *over kredit*. Penelitian ini dikhususkan bagi pembelian rumah dengan meneruskan pembayaran kepada pihak pembiayaan atau bank.

Transaksi dilakukan oleh penjual sebagai pemilik rumah dengan pembeli sebagai orang yang akan membeli rumah. Setelah harga disepakati, maka pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai harga dan kedua belah pihak menandatangani akta jual beli. Kesepakatan membuat pemilik rumah sebelumnya menyerahkan hak dan kewajiban

kepada pembeli rumah *over kredit*. Pihak pembeli melanjutkan pembayaran dari sisa angsuran kredit.

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi di dalam praktek juga memiliki permasalahan hukum yang perlu dicermati dan dikaji lebih lanjut, salah satunya adalah terjadinya peralihan kepemilikan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitur. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya merupakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian KPR. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur, tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank. (Sitepu, 2019, pp. 71-85) Peristiwa *over kredit* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal juga dengan sebutan "*subrogasi*". dijelaskan pada Pasal 1400 KUHPerdata mengenai cara terjadinya subrogasi yaitu terjadi karena persetujuan (secara langsung) dan terjadi karena undang-undang (secara tidak langsung).

Tulisan ini akan menjawab bagaimana aturan hukum serta teori perikatan dan perjanjian *over kredit* belum secara jelas diuraikan?. Meskipun ada teorinya maka apa saja akibat hukum yang mungkin terjadi? Komitmen yang dibangun melalui perjanjian yang dilaksanakan pihak-pihak. Perjanjian dilaksanakan di bawah tangan di hadapan notaris. Akibat hukum pada perjanjian secara *over kredit* perumahan rakyat bersubsidi timbul hak dan kewajiban para pihak yang akan dibahas menggunakan metode wawancara.

## II. PEMBAHASAN

### A. Aturan Hukum Perjanjian Over Kredit Menurut Hukum Perdata

Mengenal konsep jual beli rumah secara kredit yaitu adalah perjanjian yang harus dipenuhi syarat yang ditentukan. Syarat pembelian perumahan melalui perantara marketing yang dibiayai bank diantaranya melampirkan surat keterangan bekerja/usaha. Syarat pekerjaan dihadirkan (untuk mengukur kemampuan pembayaran) serta dituangkan waktu yang telah dilalui pada pekerjaan atau menjalani usaha tersebut. Bekerja dan melakukan usaha juga dilakukan penilaian terhadap usia brapa lama lagi mampu produktif bekerja hal ini dilakukan untuk menilai seberapa lama kemampuan melakukan kredit jangka panjang. Usia konsumen pembeli rumah secara kredit tersebut dapat dinilai melalui salinan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang diserahkan kepada pihak bank. Status pernikahan calon konsumen juga harus diperjelas. Calon konsumen juga harus melampirkan bukti keterangan penghasilan/gaji 3 (tiga) bulan terakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti penerimaan melalui salinan buku tabungann atau rekening koranserta salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pengusaha yang tidak ada gaji melampirkan laporan keuangan 3 (tiga) bulan trakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti perputaran uangnya melalui salinan buku tabungann atau rekening Koran. (Martinouva, 2020, p. 122)

Pengertian KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. (Hardjono, 2008, p. 25)

Kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Secara umum ada 2 jenis KPR, yaitu: 1. KPR Subsidi Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. 2. KPR Non Subsidi Merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. KPR Syariah Merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. (Sari)

Pada prakteknya ada lagi tahap kepemilikan rumah yang dilakukan dengan cara membeli rumah secara *over kredit*. Penelitian ini dikhususkan bagi pembelian rumah dengan meneruskan pembayaran kepada pihak pembiayaan atau bank. *Over kredit* KPR dapat dikatakan sebagai proses pengalihan kepemilikan rumah dari pemilik sebelumnya yang melakukan pembelian rumah melalui program KPR kepada pihak lain. Proses pengalihan ini diikuti dengan perjanjian resmi berdasarkan peraturan hukum dan ketentuan yang berlaku.

*Over kredit* KPR ini biasanya dilakukan dengan berbagai tujuan tertentu. Misalnya, karena akan membeli rumah yang lebih besar, untuk menerima bunga yang lebih ringan, ada kebutuhan yang berkaitan dengan keuangan yang mendesak, dan lain sebagainya. Perlu diketahui juga, bahwa mengalihkan KPR harus melewati beberapa prosedur yang ketat serta dengan persyaratan khusus tertentu. Sebab itu, perjanjian di antara kedua belah pihak harus dibuat agar tidak ada yang dirugikan.

Pada dasarnya, terdapat beberapa jenis *over kredit* KPR, yaitu :

- 1) *Over kredit* KPR Jual Beli

Dalam sistem ini, pemohon akan mengambil alih cicilan rumah yang belum selesai atau lunas untuk melanjutkan cicilan tersebut kepada bank. Dalam hal ini, akan melibatkan tiga pihak, yakni pembeli/pemohon, penjual rumah, serta pihak bank.

### 2) *Over kredit* KPR Bawah Tangan

Jenis lain KPR yang secara faktual terjadi di lapangan adalah *over kredit* KPR bawah tangan. Jika kedua jenis *over kredit* KPR sebelumnya dilakukan secara resmi dan melibatkan pihak bank, maka biasanya *over kredit* KPR bawah tangan dilakukan hanya antara penjual dan pembeli saja tanpa melibatkan pihak bank selaku pemberi dana KPR. Mengingat tidak adanya keterlibatan pihak bank, maka keabsahan dan keamanan transaksi sangat berisiko.

*Over kredit* KPR bawah tangan biasanya dilakukan jika pembeli tidak mau mengurus perjanjian KPR dengan bank karena berbagai alasan seperti tidak mau membayar biaya pembuatan perjanjian KPR dan lainnya. Biasanya perjanjian alih kredit hanya dilakukan di depan notaris, termasuk keterangan bahwa sertifikat akan diberikan kepada pembeli di akhir masa kredit.

### 3) *Over kredit* KPR Antar Bank

Jenis yang ketiga adalah *over kredit* antar bank, yaitu *over kredit* kredit yang melibatkan pemindahan pinjaman KPR dari satu bank ke bank lain. *Over kredit* KPR jenis ini bisa dilakukan perorangan yang tidak terlibat jual beli rumah, hanya ingin memindahkan saja pinjaman dari satu bank ke bank lain.

Pada umumnya, orang memindahkan KPR dari satu bank ke bank lain karena ingin mendapatkan bunga yang lebih rendah dari bank asal. Dengan demikian, mereka bisa melunasi total pinjaman KPR dengan biaya yang lebih rendah dari perkiraan awal.

Pada penelitian ini, penulis hanya akan fokus membahas jenis *Over kredit* Bawah Tangan yang hanya melibatkan Notaris tanpa melibatkan pihak Bank. *Over kredit* KPR bawah tangan merupakan jenis *over kredit* yang tidak resmi sebab tidak melibatkan pihak bank di dalamnya. *Over kredit* di bawah tangan merupakan sebuah proses pengalihan kepemilikan rumah yang dilakukan hanya antara pihak pembeli dan juga penjual saja. *Over kredit* ini berlangsung tanpa adanya keterlibatan pihak bank selaku pemberi dana KPR itu sendiri.

Konsep perikatan dalam hukum perdata dapat dijadikan dasar teori dari adanya kewajiban yang mengharuskan pihak pembeli rumah *over kredit* membayar sampai lunas sisa angsuran kredit rumah subsidi pada bank pembiaya. Tidak semua perikatan yang timbul karena perjanjian ditutup dan segera berakhir sebagaimana diharapkan oleh para pihak. Ada kalanya perjanjian dilakukan dengan dikaitkan pada syarat yang dapat berupa syarat menanggukkan (*opschortende voorwaarde*) atau syarat membatalkan (*ontbindende voorwaarde*). Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata): “Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan

perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.” (Budiono, 2022, p. 87)

## **B. Akibat Hukum Perjanjian Over Kredit Rumah Rakyat Bersubsidi melalui Notaris**

Proses over kredit KPR bawah tangan bisa dilakukan hanya melalui pihak notaris langsung. Dalam over kredit di bawah tangan, biasanya pembeli hanya akan melakukan perjanjian perpindahan kredit di depan notaris, melunasi biaya over kredit tersebut dan melanjutkan pembayaran cicilan KPR yang di over kredit. Meskipun dikatakan jenis over kredit yang tidak resmi, akan tetapi masih banyak orang yang memilih menggunakan proses over kredit KPR bawah tangan ini. hal ini dikarenakan proses over kredit KPR bawah tangan cenderung lebih mudah dan tidak mengeluarkan biaya sebanyak Proses Over kredit KPR Resmi.

Terdapat beberapa aturan dan peraturan perundang undangan tentang Over kredit KPR bawah tangan melalui Notaris, yaitu :

1. Perjanjian di bawah tangan untuk pengalihan kredit tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit. (Wirjono Prodjodikoro, 2000 : 56).
2. Dasar Hukum Peralihan Kredit KPR mengacu pada pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Mekanisme pengalihan kredit yaitu pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank, (Kartini Mulyadi, 2008 : 3).

Over kredit rumah KPR melalui Notaris dapat dilakukan dengan cara Pembeli dan penjual menghubungi notaris sambil menyebutkan maksud dan tujuan yaitu melakukan over kredit rumah KPR, perlu menyiapkan beberapa dokumen pendukung antara lain adalah

1. Foto kopi perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)
2. Foto kopi sertifikat rumah yang disertai dengan stempel Bank.
3. Foto kopi izin mendirikan bangunan (IMB).
4. Foto kopi pajak bumi dan bangunan (PBB) yang sudah lunas.
5. Foto kopi surat bukti pembayaran angsuran KPR rumah.
6. Buku tabungan asli yang disertai nomor rekening untuk pembayaran angsuran.
7. Data diri pembeli dan penjual, misalnya kartu tanda penduduk, surat nikah, kartu keluarga dan yang lainnya.

Lalu Notaris akan membuat :

1. Akta jual beli untuk pengalihan hak atas tanah berikut bangunannya.
2. Surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran yang belum lunas.

3. Surat kuasa untuk mengambil sertifikat rumah ketika hutang ke Bank sudah lunas.

Pelaksanaan *over kredit* rumah dilakukan melalui Notaris & PPAT merupakan pejabat yang berwenang membuat akta-akta yang bersifat otentik. Notaris dalam pelaksanaan *over kredit* pemilikan rumah memiliki peranan penting terutama dalam pembuatan akta, sebagai bentuk dari dibuatnya suatu perjanjian kredit/pembiayaan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Perbankan kepada para Nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dengan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.

Karena proses *Over kredit* KPR Bawah Tangan melalui Pihak Notaris merupakan Prose *Over kredit* KPR tidak resmi, maka dari itu pastinya hal tersebut akan memunculkan resiko yang nantinya akan berpotensi menimbulkan akibat buruk bagi seluruh pihak yang terlibat. Menurut penulis, sudah semestinya Proses *Over kredit* KPR bawah tangan ini dibuatkan aturan yang sifatnya menjadikan proses *Over kredit* Bawah Tangan tersebut menjadi resmi, karena melihat banyaknya pihak masyarakat yang lebih tertarik memilih melakukan proses *Over kredit* Bawah Tangan yang bisa dibilang tidak resmi.

Pengalaman yang mengajarkan pihak penanggung atau dalam hal ini pihak perbankan untuk lebih rinci memberikan syarat. Salah satu syaratnya adalah jika debitur yang bekeinginan melakukan kredit rumah maka harus menghadirkan pasangannya. Baik suami ataupun istri. Suami dan istri yang menjadi ilustrasi pada penulisan ini adalah mampu hadir secara lengkap pada saat akad kredit dihadapan notaris. Kehadiran tersebut memberikan alasan bahwa pertanggungjawaban penuh bagi suami istri atas resiko, dan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian.

Keabsahan perjanjian dalam penyelenggaraan harus digunakan kriteria yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPperdata). Persyaratannya yaitu harus adanya:

1. Kesepakatan atau persesuaian kehendak. Kesepakatan perjanjian pengobatan tradisonal terwujud dalam bentuk persetujuan tindakan;
2. Kecakapan para pihak merupakan syarat yang kedua dari perjanjian pengobatan tradisonal. Pasal 1320 KUHPperdata, menyebutkan bahwa orang-orang dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan;
3. Suatu hal tertentu yang merupakan hal pokok atau obyek perjanjian berupa prestasi dan atau benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 dan 1334 KUHPperdata suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu.
4. Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Penyelenggaraan mematuhi Pasal 1337 KUHPperdata suatu sebab adalah terlarang. (KUHPperdata, p. 1320)

Syarat tersebut di atas merupakan hal pendukung terjadinya perikatan di bawah tangan. Akibat hukum yang timbul jarena adanya *over kredit* rumah kredit subsidi rakyat ini adalah kewajiban dari pihak penjual yang dalam hal ini disebut sebagai kreditur. Penjual atau pemilik pertama rumah yang akan di *over kredit* akan memberikan rumah tersebut ketika anguran sudah lunas di bank yang memberikan pembiayaan. Perikatan ini dikatakan dibawah tangan karena tanpa sepengetahuan pihak perbankan hal ini tidak diberitahukan.

Melalui wawancara kepada pihak staf depeloper pengembang perumahan inisial DL. DL mengutarakan bahwa tidak dapat dipindah alihkan rumah tersebut sebelum lunas. Alasan dilaksanakannya perikatan dibawah tangan umumnya karena dilaksanakan atas keinginan dari para pihak pemilik rumah dan pembeli rumah baru *over kredit*. Jika dilaksanakan perpindahan data dari pihak penjual rumah ke pembembeli baru akan memnjadikan seluruh syarat-syarat pengambilan rumah kredit harus dimiliki oleh si pembeli rumah *over kredit*. Pada kenyataan pihak pembeli rumah *over kredit* tidak memiliki syarat lengkap sebagai pembeli rumah subdisi. Alasan perikatan dibawah tangan juga dilaksanakan karena asas perjanjian itikad baik hingga perjanjian kredit selesi dilaksanakan harus diselesaikan oleh pihak pembeli rumah kredit perumahan rakyat berubsidi. Syarat dari pihak bank tidaklah mudah dalam meluluskan konsumen yang bisa mengambil kredit. Bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) menganalisis para calon pembeli rumah agar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. (Ristanto, 2008, p. 21)

Analisis tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa si pemilik awal rumah atau si penjual rumah *over kredit* berubah fikirian. Rumah yang sejak awal diinginkan ternyata menjadi tidak diinginkan dengan berbagai alasan untuk tidak meneruskan kewajiban pada rumah yang sudah sejak lama melalui proses pengambilan yang rumit. Satu sisi bagi si pembeli rumah *over kredit* memiliki tujuan agar pembelian rumah secara kredit tidak menggunakan syarat data diri maupun syarat jarak yang ditentukan aturan perumahan. Kesesuaian tersebut menjadikan kedua belah pihak bertemu.

Kewajiban selanjutnya dilakasakan oleh pihak pembeli *over kredit* melunasi angsuran, mengurus rumah yang sudah bisa ditinggali dalam masa pengambil alihan di bawah tangan sesuai kesepakatan kecuali ada hak *retensi*. Tidak memindah tangankan kembali ke pihak lain tanpa persetujuan. Kewajiban dari pihak pemilik awal rumah yang di *over kredit* adalah akan memberikan surat lengkap dan bersedia untuk pindah alihkan kepemilikan rumahnya kepada pihak yang sudah membeli secara *over kredit*.

Kedaan yang diantisipasi juga beberapa kejadian jika terjadi apabila tidak dilaksanakannya kewajiban dari pihak yang melanjutkan angsuran rumah maka akan terjadi akibat dari perikatan syarat tangguh dan syarat batal. Syarat menangguhkan dan syarat membatalkan suatu perikatan adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi,

baik secara menanggukkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut (pasal 1253, KUHPerduta).

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian antara bank dengan nasabah atau kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. (Putrisani, 2018, p. 172) Berdasarkan wawancara kembali terhadap pihak depeloper perumahan kredit perumahan rakyat subsidi mengutarakan bahwa hak yang didapat oleh para pihak. Responden wawancara masih bersama Ibu DL yang mengutarakan hak yang didapat dari pihak penjual adalah melepaskan kewajibannya dalam hal pembayaran angsuran dan pemeliharaan rumah. Hak yang didapat dari pembeli rumah *over kredit* subsidi adalah kepemilikan rumah setelah perikatan bersyarat tangguh selesai dilaksanakan. Kepemilikan yang disertai dengan penyerahan surat-surat yang hingga mendapatkan hak kepemilikan balik nama atas keinginan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk memberikan hak pemindahan kepemilikan rumah tersebut.

Untuk mendapatkan hak milik yang sah secara hukum, sudah dijelaskan dalam BAB III bagian kedua KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata hak milik ialah “hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa dan bebas berbuat sesuatu terhadap kebendaan tersebut, asal tidak bertentangan dengan UU ataupun peraturan umum lainnya”. Pasal 584 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa “hak milik suatu kebendaan dapat diperoleh dengan cara pemilikan, pelekatan, daluwarsa, pewarisan dan penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik”. Dengan cara penunjukan atau penyerahan berdasar dapat dilakukan dengan melalui jual beli yang sah secara hukum, bukan alih debitur atas dasar kepercayaan saja. (Mahfudzotin Nikmah, dkk, 2020, p. 22) Penjualan rumah KPR oleh debitur, tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Proses pengalihan pada KPR merupakan tindakan Novasi Subjektif Pasif, dikarenakan terjadi pergantian debitur dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya. (Putrisani, 2018, pp. 171-182)

### III. KESIMPULAN DAN SARAN

#### 3.1 KESIMPULAN

Aturan hukum pada perjanjian *over kredit* tidak secara jelas diuraikan karena berdasarkan perjanjian tidak bernama dan didasarkan perikatan bersyarat. Komitmen yang dibangun melalui perjanjian yang dilaksanakan pihak-pihak. Alasan dilaksanakannya *over kredit* diantaranya adalah keinginan pemilik pertama yang ingin melepaskan

kewajibannya dan memindahkan ke pihak lain. Akibat hukum pada perjanjian secara *over kredit* perumahan rakyat bersubsidi timbul hak kewajiban antara para pihak.

Kewajiban selanjutnya dilaksanakan oleh pihak pembeli *over kredit* melunasi angsuran, mengurus rumah yang sudah bisa ditinggali dalam masa pengambil alihan di bawah tangan sesuai kesepakatan kecuali ada hak *retensi*. Tidak memindah tangankan kembali ke pihak lain tanpa persetujuan. Kewajiban dari pihak pemilik awal rumah yang di *over kredit* adalah akan memberikan surat lengkap dan bersedia untuk pindah alihkan kepemilikan rumahnya kepada pihak yang sudah membeli secara *over kredit*. Hak yang didapat dari pembeli rumah *over kredit* subsidi adalah kepemilikan rumah setelah perikatan bersyarat tangguh selesai dilaksanakan. Kepemilikan yang disertai dengan penyerahan surat-surat yang hingga mendapatkan hak kepemilikan balik nama atas keinginan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk memberikan hak pemindahan kepemilikan rumah tersebut.

### 3.2 SARAN

Pembelian rumah yang diinginkan oleh pemilik bisa dipindah alihkan melalui perjanjian di bawah tangan. Harus ada kejelasan aturan perjanjian pembelian kredit perumahan rakyat ini menjauhkan dari hal resiko perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Pelaksanaan dan proses ditunjukkan dengan itikad baik sampai lunas pembelian agar menghindari kecurangan terutama si pembeli yang terkendala mengangsur akhirnya akan memperburuk citra nama bagi si pengangsur rumah penjual. Komitmen terhadap pembayaran angsuran juga mempengaruhi nama penjual rumah sebagai pengambil pertama perumahan *over kredit*.

### DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien *Perikatan Bersyarat Dan Beberapa Permasalahannya, Jurnal Veritas Et Justitia, hlm 87 Vol. 8 No. 2 2022*
- F., Alanshari & Marlius, D. *Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Pembantu Bukittinggi. 2018.*
- Hardjono, ,*Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR, PT. Pustaka Grahatama, Jakarta, 2008.*
- Imam, Wahjono, S., *Manajemen Pemasaran Bank. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.*
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.*
- Kurniawan, Aris. *Analisis Perbandingan Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada*

*Bank Syariah Mandiri Dengan Bank Cimb Niaga, Aktiva – Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, Vol 4. No.1 Juli 2020.

Martinouva, Rissa Afni, *Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank Di Bandar Lampung*, PRANATA HUKUM, jurnalpranata.ubl.ac.id, DOI: <https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v15i2.224>, Vol 15 No 2 (2020): Juli (e-ISSN) 2685-3213 (p-ISSN) 1907-560X, (120-131).

M., Ridwan & Triwulan, A. The Implementation of Zakat Profession By Employees Income in Public Health Center (PHC) Sitopeng Cirebon City. *Journal of Social Science*, 1(4), 142-146, 2020.

Nikmah, Mahfudzotin dkk. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan JCH (Jurnal Cendekia Hukum) Volume 6 Nomor 1, September 2020 e-ISSN: 2580-1678 dan ISSN: 2355-4657 Open Access: <http://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/index> - P-ISSN: 2355-4657. E-ISSN: 2580-1678 hlm.22.[13-28]*

Putrisani, Israbeta Analisis Pengalihan Kreditt Pemilikan Rumah di bawah tangan, *Jurnal Mimbar keadilan* vol 14 Nomor 28 Agustus 2018-januari 2019 hlm 172 [171-182]

Ristanto, Slamet Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Kepemilikan Rumah), Yogyakarta; Pustaka Gratama 2008, hal.21

Sari, Putri Puspita. *Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah* Universitas Negeri Surabaya

Sitepu, Karolina *Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Dalam Proses Kredit*, *Jurnal Ekohum* Volume X Edisi Juli – Desember, Vol 10, No 71-85 (2019), hlm.71

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata