

**IMPLIKASI PERJANJIAN *TAKE OVER* KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI
HADAPAN NOTARIS (STUDI DI KANTOR NOTARIS & PPAT RENDY RENALDY,
S.H.,M.KN. BANDAR LAMPUNG)**

**Andre Darmawan¹, Muslih¹, Rissa Afni Martinouva¹
Universitas Malahayati Bandar Lampung¹
E-mail : darmawanandre58@gmail.com*, ustmuslih@malahayati.ac.id,
rissa.afni.m@gmail.com**

Abstrak

Take Over KPR bawah tangan merupakan jenis *take over* yang tidak resmi sebab tidak melibatkan pihak bank di dalamnya. *Take over* di bawah tangan merupakan sebuah proses pengalihan kepemilikan rumah yang dilakukan hanya antara pihak pembeli dan juga penjual saja. *Take over* ini berlangsung tanpa adanya keterlibatan pihak bank selaku pemberi dana KPR itu sendiri. Proses *take over* KPR bawah tangan bisa dilakukan hanya melalui pihak notaris langsung. Dasar Hukum *Take Over* KPR Bawah Tangan mengacu pada pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian ini membahas bagaimana Implikasi Perjanjian *Take Over* yang dilakukan di hadapan Notaris terhadap para pihak dan faktor yang Menyebabkan Para Pihak Melakukan Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Di Hadapan Notaris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan para pihak lebih memilih melakukan perjanjian *take over* Kredit pemilikan rumah di hadapan notaris tanpa melibatkan pihak bank, faktor tersebut antarlain : Proses Cepat dan Mudah, Biaya Lebih Murah, Bisa Negosiasi Harga Antar Pihak, Kedudukan Hukum Pihak Ke Tiga Lebih Terjamin. Implikasi *take over* kredit pemilikan rumah di Hadapan notaris adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut.

Kata Kunci : *Take Over*, Para Pihak, Notaris, Wanprestasi

Abstract

Underhand KPR take over is a type of take over that is not official because it does not involve the bank in it. Underhand take over is a process of transferring home ownership that is carried out only between the buyer and the seller. This take over takes place without the involvement of the bank as the mortgage funder itself. The process of taking over private mortgages can only be done through a notary directly. The legal basis for private mortgage take over refers to article 1338 of the Indonesian Civil Code as part of the principle of freedom of contract. The methodology used in this research is empirical normative legal research. This study discusses the implications of the Take Over Agreement made before a

Notary to the parties and the factors that cause the Parties to enter into a Take Over Agreement on Home Ownership Credit before a Notary. The results of this study indicate that there are several factors that cause the parties to prefer to make a take over agreement on home ownership credit before a notary without involving the bank, these factors include: Fast and easy process, cheaper costs, price negotiations between parties, legal position Third Party More Guaranteed. The implication of taking over the home ownership credit before the notary is the birth of a new legal relationship between the first debtor and the new debtor, namely as a third party who buys a house with the credit operation, in which the new debtor is not recognized by the Bank as the recipient of financing for the credit purchase. the house and it is difficult to take a certificate for new debtors because the bank does not recognize the existence of the agreement.

Keywords : *Take Over, Parties, Notary, Default.*

A. LATAR BELAKANG

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, notaris juga berwenang untuk :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).
3. Membuat salinan dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (legalisir).
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sedangkan menurut PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, seperti : jual beli, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah/pemberian hak guna bangunan/hak pakai

atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan (Komang Febrinayanti, 2021 : 905).

Notaris & PPAT merupakan pejabat yang berwenang membuat akta-akta yang bersifat otentik, salah satunya adalah akta Perjanjian pada proses *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah. Notaris dalam pelaksanaan *take over* kredit pemilikan rumah memiliki peranan penting terutama dalam pembuatan akta, sebagai bentuk dari dibuatnya suatu perjanjian kredit/pembiayaan. Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian *take over* Kredit Pemilikan Rumah di atur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang isinya :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

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 (M. Daud, 2019 : 40).

Pengaturan hukum mengenai Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Sedangkan Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata Pasal 1754 sampai 1769 yang merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Peristiwa *take over* 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).

Pada dasarnya, terdapat beberapa jenis *take over* KPR, yaitu (Naja D, 2019:35) :

- 1) *Take Over* KPR Jual Beli
- 2) *Take Over* KPR Bawah Tangan
- 3) *Take Over* KPR Antar Bank

Pada penelitian ini, penulis hanya akan fokus membahas jenis Take Over Bawah Tangan yang hanya melibatkan Notaris tanpa melibatkan pihak Bank. Take Over KPR bawah tangan merupakan jenis take over yang tidak resmi sebab tidak melibatkan pihak bank di dalamnya. Take over di bawah tangan merupakan sebuah proses pengalihan kepemilikan rumah yang dilakukan hanya antara pihak pembeli dan juga penjual saja. Take over ini berlangsung tanpa adanya keterlibatan pihak bank selaku pemberi dana KPR itu sendiri. Proses take over KPR bawah tangan bisa dilakukan hanya melalui pihak notaris langsung. Dalam take over di bawah tangan, biasanya pembeli hanya akan melakukan perjanjian perpindahan kredit di depan notaris, melunasi biaya take over tersebut dan melanjutkan pembayaran cicilan KPR yang di take over. Meskipun dikatakan jenis take over yang tidak resmi, akan tetapi masih banyak orang yang memilih menggunakan proses take over KPR bawah tangan ini. hal ini dikarenakan proses take over KPR bawah tangan cenderung lebih mudah dan tidak mengeluarkan biaya sebanyak Proses Take Over 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 pertama yaitu bank pemberi sebagai 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).

Perlu diketahui, terdapat perbedaan antara akta Take Over yang dibuat di hadapan notaris dengan Akta Take Over yang hanya diketahui oleh Notaris. Akta Take Over KPR yang di buat di hadapan notaris termasuk jenis akta otentik yang memiliki jaminan kepastian hukum yang kuat. Sedangkan, Akta Take Over KPR yang hanya dilakukan melalui pihak notaris dan hanya diketahui oleh Notaris termasuk ke dalam jenis akta bawah tangan, dalam hal ini lah kemudian dapat dikatakan dengan proses Take Over Bawah Tangan.

Karena proses Take Over KPR Bawah Tangan yang dilakukan hanya melalui Pihak Notaris dan hanya diketahui oleh notaris merupakan Proses Take Over 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 Take Over KPR bawah tangan ini dibuatkan aturan yang sifatnya menjadikan proses Take Over Bawah Tangan tersebut menjadi resmi, karena melihat banyaknya pihak masyarakat yang lebih tertarik memilih melakukan proses Take Over Bawah Tangan yang bisa dibilang tidak resmi.

B. PEMBAHASAN

1. Faktor Yang Menyebabkan Para Pihak Melakukan Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Di Hadapan Notaris

KPR dipandang menguntungkan, karena dapat membantu memiliki rumah pribadi, walaupun perolehannya dilakukan dengan cara kredit (tidak secara pembelian tunai). Pada umumnya prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau bangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan melakukan cicilan. Banyak dari nasabah KPR yang belum menyelesaikan angsuran kreditnya akan tetapi melakukan pengalihan rumah KPR kepada pihak lain. Pengalihan rumah KPR dapat disebut juga pengalihan kredit (*over credit*) yang dapat dilakukan di bawah tangan.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Yoga Pratama selaku staff di Kantor Notaris & PPAT Rendy Renaldy, S.H., M.Kn. yang khusus menangani klien yang ingin melakukan *take over* di kantor, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan para pihak lebih memilih melakukan perjanjian *take over* Kredit pemilikan rumah di hadapan notaris tanpa melibatkan pihak bank, faktor tersebut antaralain :

1) Proses Cepat Dan Mudah

Proses *Take over* Kredit Pemilikan Rumah di Hadapan Notaris memang lebih cepat dan mudah dibandingkan dengan melibatkan pihak bank. Cukup dengan para pihak datang ke kantor Notaris dan membuat kesepakatan antara debitur pertama dengan debitur pengganti, maka *Take Over* pun telah terjadi. Akan tetapi, Hal ini yang sering menimbulkan pihak debitur pertama melakukan wanprestasi karena lalai akan kewajibannya yaitu melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati bersama dengan pihak lain.

2) Biaya Lebih Murah

Proses pembuatan perjanjian *Take Over* Kredit pemilikan rumah di hadapan notaris, para pihak hanya akan dikenakan biaya jasa notaris saja, tidak perlu mengeluarkan banyak biaya seperti melalui bank. Belum lagi ditambah sejumlah biaya tambahan seperti biaya pembuatan akta notaris.

3) Bisa Negosiasi Harga Antar Pihak

Negosiasi harga juga bisa fleksibel, bergantung pada kesepakatan debitur pertama dengan debitur pengganti. Kendati demikian, proses pengalihan seperti ini juga terdapat sejumlah kelemahan, yakni debitur pengganti meneruskan angsuran yang masih di atas namakan debitur pertama. Di kemudian hari, pihak bank berkemungkinan menolak memberikan sertifikat rumah kepada debitur pengganti, dan hanya mau memberikan kepada debitur pertama. Hal ini dikarenakan pihak bank selaku kreditur tidak dilibatkan (Santoso dkk, 2010 : 60).

4) Kedudukan Hukum Pihak Ke Tiga Terjamin

Notaris selaku pejabat pembuat akta yang berwenang bisa menjadi saksi apabila suatu saat terjadi sengketa. Terkadang ada pihak yang membuat perjanjian *take over* bawah tangan

sendiri yang hanya melibatkan kedua belah pihak saja. Tindakan tersebut tentunya akan sangat membahayakan apabila salah satu pihak yang membuat perjanjian melakukan wanprestasi atau ingkar dari perjanjian tersebut. Maka dari itu, walaupun proses take over dilakukan melalui bawah tangan, ada baiknya juga melibatkan pihak notaris supaya ketika suatu saat terjadi masalah maka kedudukan pihak ketiga akan terjamin. Dan apabila pihak ketiga ingin melakukan balik nama atas sertifikat rumahnya itu akan lebih mudah karena sudah ada akta yang di legalisasi oleh pihak notaris.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Erlina, S.P., M.H yang merupakan akademisi Fakultas Hukum Universitas Malahayati dan pernah menjadi salah satu pihak yang melakukan take over bawah tangan. Menurut beliau, sebagai seseorang yang pernah menjadi salah satu pihak yang melakukan take over bawah tangan, beliau menyarankan apabila ingin melakukan take over KPR, lebih baik melibatkan pihak bank, supaya terjamin kepastian hukumnya. Selain itu, beliau juga menyebutkan bahwa faktor yang menyebabkan beliau melakukan take over bawah tangan adalah karena lokasi rumah yang strategis, yaitu berada di samping rumah beliau, proses nya cepat, bisa dilakukan negosiasi harga dengan pihak yang ingin men take over rumah tersebut, dan memang juga ada keperluan yang mendesak Ibu Erlina untuk segera membeli rumah tersebut.

2. Implikasi Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris Terhadap Para Pihak

Laju perkembangan perkreditan di Indonesia menuntut adanya sistem peraturan hukum yang efisien, jelas dan tepat sasaran dalam setiap pembuatan perjanjiannya serta dapat melindungi hak-hak para pihaknya, baik dari pihak kreditur maupun debitur. Pada prakteknya hubungan pinjam-meminjam ini dapat dituangkan dalam bentuk lisan ataupun tulisan berupa perjanjian kredit. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian atau kesepakatan pinjam-meminjam yang dibuat antara bank dengan nasabah atau debiturnya tentang pemberian kredit atau pembiayaan yang mewajibkan nasabah atau debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau imbalan bagi hasil. Dengan adanya perjanjian pinjam-meminjam ini muncul suatu hubungan hukum, yaitu hubungan hutang piutang di mana ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, baik debitur maupun kreditur. Hubungan hukum tersebut akan berjalan dengan baik apabila kedua belah pihak dapat menjalankan semua kewajibannya tepat pada waktu yang diperjanjikan dan apabila hubungan hukum itu tidak berjalan dengan lancar maka perjanjian kredit merupakan alat bukti yang kuat bagi kreditur. Dengan demikian untuk lebih memberikan kepastian hukum maka perjanjian kredit tersebut sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta notariil (Nanda Hantara, 2016 : 78).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta notariil merupakan akta otentik apabila dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan dibuat di wilayah kerja Notaris yang berwenang. Apabila ketentuan ini diabaikan oleh banyak pihak termasuk oleh Notaris sendiri maka akibatnya sebuah akta akan kehilangan otentisitasnya. Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun pada kondisi tertentu

sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya (Paramaningrat dkk, 2018 : 12).

Namun dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah over kredit. Perjanjian bawah tangan Take Over Kredit Pemilikan Rumah adalah sebuah perjanjian yang hanya dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli selaku pihak ke dua dan pihak ke tiga di hadapan Notaris tanpa melibatkan pihak Bank selaku pemberi kredit. Akta Perjanjian yang di buat oleh para pihak yang melakukan perjanjian take over kredit pemilikan rumah hanya di hadapan notaris disebut dengan akta di bawah tangan (Ristiana dkk, 2019 : 123).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada narasumber yaitu Bapak Rendy Renaldy, S.H.M.Kn. selaku akedimisi dari Universitas Saburai dan selaku Pimpinan di kantor Notaris & PPAT Rendy Renaldy, S.H.,M.Kn. *Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah* yang dilakukan hanya di hadapan notaris tanpa sepengetahuan pihak bank adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan over kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut.

Selain itu, terhadap pihak debitur pertama apabila terjadi wanprestasi atau pihak ke tiga selaku debitur baru tidak melunasi hutang KPR nya kepada pihak bank, maka yang harus bertanggungjawab dan di tuntutan oleh pihak bank untuk melunasi hutang tersebut adalah pihak kedua selaku pembeli pertama, karena data data yang tercantum dalam bank tersebut masih data data pembeli pertama akibat dari dilakukannya perjanjian take over kredit pemilikan rumah tanpa sepengetahuan pihak bank. Karena masalah yang sering di alami oleh pihak pihak yang melakukan perjanjian take over bawah tangan ini adalah wanprestasi.

Wanprestasi adalah : “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.” Secara umum wanprestasi memiliki arti “Suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian”. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undangundang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut (Ahmadi Miru, 2007:87).

Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi. Unsur-unsur wanprestasi antara lain : Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan

perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur (Kartini Muljadi dkk, 2003:96). Debitur dapat dikatakan wanprestasi, apabila seorang debitur :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan,
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (M. Nikmah dkk, 2020).

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang merumuskan “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Demi menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran KPR, maka debitur melakukan mengalihkan hak dan over credit kepada debitur baru (Mahmudy, 2016:32).

Lebih lanjut, Bapak rendy Renaldy, S.H.,MKn. Menyebutkan Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan hanya di hadapan notaris tanpa sepengetahuan pihak bank terhadap pihak ketiga atau debitur ke dua, adalah bahwa pihak ke tiga tidak akan bisa mengalihkan kembali kepada pihak lain. Jika pihak kedua ingin mengover kredit, ia harus menghadirkan pihak pertama sebagai pemilik asal kredit. Selain itu, jika proses *take over* terjadi di luar bank, maka ada resiko bahwa pemilik pertama bisa menghilang atau sulit dihubungi. Jika ini terjadi, maka pihak pembeli akan kesulitan melakukan proses pengambilan sertifikat rumah di bank dan balik lama setelah lunas. Kasus tersebut sesuai dengan apa yang di alami oleh Ibu Erlina, S.P., M.H. beliau kesulitan untuk melakukan proses balik nama karena beliau menjadi pihak yang melakukan take over bawah tangan dengan debitur ke dua, dan pada saat ingin melakukan proses balik nama sertifikat rumah tersebut, pemilik pertama rumah tersebut ternyata sudah meninggal dunia.

Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang harus dipenuhi berdasarkan yang diperjanjikan. Pemenuhan kewajiban bertentangan dengan wanprestasi yang tidak boleh dilakukan pihak-pihak yang melakukan perjanjian (Rissa Afni Martinouva dkk, 2021 : 72). Keabsahan perjanjian dalam proses take over bawah tangan menggunakan kriteria yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata). Persyaratannya yaitu harus adanya :

- 1) Adanya Kesepakatan atau persesuaian kehendak. Kesepakatan perjanjian Take over bawah tangan disertai dengan kesepakatan yang disetujui oleh para pihak;
- 2) Kecakapan para pihak merupakan syarat yang kedua dari perjanjian Take over bawah tangan. Pasal 1320 KUHPerdata, menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. orang yang belum dewasa;
 - b. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
 - c. orang perempuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang telah melarang membuat perjanjian.
- 3) Suatu hal tertentu yang merupakan hal pokok ataupun obyek perjanjian berupa prestasi dan atau benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdata suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu. Suatu hal tertentu sangat penting kaitannya dalam proses take over bawah tangan berupa sebuah rumah;; dan
- 4) Syarat keempat perjanjian take over bawah tangan adalah suatu sebab yang halal. Perjanjian take over bawah tangan jika sudah disepakati maka harus mematuhi Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu sebab adalah terlarang. Tujuan take over bawah tangan, objek rumah yang diperjanjikan memenuhi unsur halal yaitu satu unit rumah yang diperjanjikan tidak dilarang oleh undang-undang.

Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan rumah bawah tangan yang dilakukan hanya di hadapan Notaris tanpa sepengetahuan pihak bank tidak menghapus kewajiban pihak kedua selaku debitur pertama untuk melunasi hutangnya kepada bank. berbeda halnya apabila over kreditnya dilakukan dengan sepengetahuan pihak bank, maka akan dilakukan pembaharuan perjanjian kredit antara pihak bank dengan pihak ketiga tersebut, maka yang berkeajiban membayarnya adalah debitur yang baru.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di hadapan Notaris disebut Perjanjian *Take Over* Bawah Tangan. Perjanjian bawah tangan adalah kesepakatan yang dibuat hanya pihak pertama dan kedua tanpa mengikutsertakan pihak bank selaku pemberi pinjaman yang dilakukan melalui Notaris selaku pejabat yang berwenang melegalisasi akta. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan para pihak lebih memilih melakukan perjanjian take over Kredit pemilikan rumah di hadapan notaris tanpa melibatkan pihak bank, faktor tersebut antarlain : Proses Cepat dan Mudah, Biaya Lebih Murah, Bisa Negosiasi Harga Antar Pihak, dan Kedudukan Hukum Pihak Ke Tiga Lebih Terjamin.

Implikasi Perjanjian *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan hanya di hadapan notaris tanpa sepengetahuan pihak bank adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut. Terhadap pihak debitur pertama apabila terjadi wanprestasi atau pihak ke tiga selaku debitur baru tidak melunasi hutang KPR nya kepada pihak bank, maka yang harus bertanggungjawab dan di tuntutan oleh pihak bank untuk melunasi hutang tersebut adalah pihak kedua selaku pembeli pertama, karena data data yang tercantum dalam bank tersebut masih

data data pembeli pertama akibat dari dilakukannya perjanjian take over kredit pemilikan rumah tanpa sepengetahuan pihak bank. Karena masalah yang sering di alami oleh pihak pihak yang melakukan perjanjian take over bawah tangan ini adalah wanprestasi. Wanprestasi adalah : “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.” Selain itu, Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan hanya di hadapan notaris tanpa sepengetahuan pihak bank terhadap pihak ketiga atau debitur ke dua, adalah bahwa pihak ke tiga tidak akan bisa mengalihkan kembali kepada pihak lain. Jika pihak kedua ingin mengover kredit, ia harus menghadirkan pihak pertama sebagai pemilik asal kredit. Selain itu, jika proses take over terjadi di luar bank, maka ada resiko bahwa pemilik pertama bisa menghilang atau sulit dihubungi. Jika ini terjadi, maka pihak pembeli akan kesulitan melakukan proses pengambilan sertifikat rumah di bank dan balik lama setelah lunas.

2. Saran

Take Over Kredit Pemilikan Rumah di hadapan Notaris memang lebih banyak dilakukan oleh banyak pihak karena lebih mudah untuk dilakukan dan biayanya pun lebih murah. Akan tetapi, untuk resiko pun lebih besar karena tidak melibatkan pihak bank selaku pemberi dana. Penulis berharap agar proses *take over* kredit pemilikan rumah yang dilakukan di hadapan notaris ini segera dibuatkan aturan yang jelas, mengingat banyaknya para pihak yang lebih memilih menggunakan proses *take over* bawah tangan ini.

Untuk para debitur lama dan debitur baru yang ingin melakukan proses *Take over* Kredit Pemilikan rumah harap lebih memperhatikan dan memahami isi perjanjian terutama hak dan kewajiban debitur yang termuat didalam perjanjian tersebut, supaya tidak terjadi wanprestasi di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aditia Arief Firmanto, dkk. (2022). *Buku Pedoman Magang Merdeka Belajar Fakultas Hukum*. LPPM Universitas Malahayati.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, 2007. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kosasih, J. I., & Haykal, H. (2021). *Kasus hukum notaris di bidang kredit perbankan*. Bumi Aksara.
- Mariam Darus Badruzaman.2001. *Kompilasi Hukum Perikatan, Cet I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Meliala, D. S. (2014). *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia.

- Moechthar, O. (2017). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Airlangga University Press.
- Pangestu, M. T. (2019). *Pokok-pokok hukum kontrak*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Santoso, B., & Adhito, A. (2010). *Jangan Ambil KPR Sekarang!* Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Wirosuharjo, K. (2015). *PTS Sayang, PTS Perlu Ditimang*. Elex Media Komputindo.

B. Jurnal

- Abdullah, N. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, 4(4)
- Aribowo, A. N. (2020). Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(1).
- Arifin, S., & Muslim, M. O. H. (2020). Tantangan implementasi kebijakan “merdeka belajar, kampus merdeka” pada Perguruan Tinggi Islam Swasta di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Islam Al-Ilmi*, 3(1).
- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3)
- Hantara, N. (2016). Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Mengenai Pengalihan Rumah ke Pihak Ketiga (*Over Credit*) Tanpa Persetujuan Bank (Doctoral dissertation, Universitas Narotama Surabaya).
- Jewel, S. N. (2013). Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2)
- Mahmudy, D. A. W. S. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pemilikan Rumah Di Kabupaten Malang. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7(2)
- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1)
- Ningsih, U. G. A. (2021). Tingkat kepuasan pihak Bank Sumut Cabang Syariah Medan pada soft skill mahasiswa magang Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara).

- Majesty, I., & Nuswardhani, S. H. (2021). *Tanggung Jawab Hukum Antara Notaris dengan Klien dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Manuaba, P., Bagus, I., Parsa, I. W., Ariawan, K., & Gusti, I. (2018). *Prinsip kehati-hatian notaris dalam membuat akta autentik* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Martinouva, R. A., Sukardi, D. H., & Hadi, S. N. (2021). *Perlindungan Konsumen Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Layanan Pemesanan Makanan Melalui Ojek Online Di Bandar Lampung*. *Jurnal Supremasi*.
- Muslih, M., & Perdana, A. F. (2023). *Tinjauan Regulasi Persekutuan Firma Dan Persekutuan Komanditer Pada Tatanan Hukum Indonesia*. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1)
- Rahmadhani, F. (2020). *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*. *Recital Review*, 2(2)
- Rhosyidy, M. D. (2019). "Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember)". *Al-tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 1(1)
- Ristiana, H., Priyono, E. A., & Suradi, S. (2019). *Tinjauan Hukum Terhadap Oper Kredit Pemilikan Rumah KPR Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt. G/2017/PN Unr)*. *Diponegoro Law Journal*, 8(3)
- Prastomo, Dimas Agung, and Akhmad Khisni. (2017). "Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris." *Jurnal Akta* 4.4.
- Tampanguma, C. I. (2021). *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan*. *Lex Privatum*, 9(11).

C. Internet

<https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>, diakses pada 1 Mei 2023 puku; 12.00 WIB.