

## COMPENSATION FOR HOME MORTGAGE CREDIT TRANSFER BY THE DEBTOR WITHOUT THE BANK'S KNOWLEDGE

Amalina Firdaus<sup>1</sup>, Annisa Sativa<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia

<sup>1</sup>e-mail: [amalinafirdaus1810@gmail.com](mailto:amalinafirdaus1810@gmail.com)

<sup>2</sup>e-mail: [annisasativa84@uinsu.ac.id](mailto:annisasativa84@uinsu.ac.id)

### Abstract

*The transfer of mortgage loans to third parties without the bank notice may result in losses between the bank and the third party. because in this process there must be approval from the bank as a creditor and is marked by an authentic deed as a reinforcement in this agreement. Therefore, this article aims to determine the validity of the private deed agreement on the transfer of mortgage loan credit without notification to the bank and the legal consequences of compensation for ownership of the object of mortgage loan credit after the private deed agreement of the transfer of the debtor. The research method used is normative juridical which is research that refers to legal norms and national laws, With a research approach (statute approach). The results of this study indicate that the transfer of a mortgage loan (KPR) to a third party without the bank's knowledge is null and void by law or invalid and the legal consequences arising from these actions, creditors and third parties can sue and request compensation from the debtor for defaulting, then for the third party who has received the transfer of the mortgage loan does not get a name change.*

**Keywords:** Compensation; Mortgage Loan; Private Deed Agreement; Debtor; Bank.

### Abstract

*Pengalihan kredit KPR kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank dapat menimbulkan kerugian antara pihak bank dan pihak ketiga. Karena dalam proses ini harus dengan adanya persetujuan dari pihak bank sebagai kreditur dan ditandai dengan adanya akta otentik sebagai penguat dalam perjanjian ini. Oleh karena itu, artikel ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian dibawah tangan atas pengalihan kredit pemilik rumah tanpa sepengetahuan pihak bank serta akibat hukum ganti rugi terhadap kepemilikan atas objek KPR setelah terlaksana perjanjian dibawah tangan peralihan debitur. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif yang merupakan penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum dalam undang-undang nasional, dengan pendekatan penelitian undang-undang (statute approach). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam terjadinya peralihan KPR kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank itu batal demi hukum atau tidak sah dan akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut, kreditur maupun pihak ketiga dapat menuntut dan meminta ganti rugi pihak debitur karena telah melakukan wanprestasi, kemudian bagi pihak ketiga yang telah menerima pengalihan KPR tersebut tidak memperoleh balik nama.*

**Kata Kunci:** Ganti Rugi; KPR; Perjanjian Dibawah Tangan; Debitur; Bank

## PENDAHULUAN

Setiap Individu memiliki keinginan untuk memiliki rumah idamannya tersendiri. Namun, untuk memiliki sebuah rumah yang diinginkan dibutuhkan sebuah usaha, keinginan, dan kesempatan untuk mewujudkannya. Dalam hal ini, rumah menjadikan sebuah landasan

tempat berteduh bagi keluarga, tempat untuk menghilangkan rasa penat setelah melakukan aktivitas kerja atau lainnya diluaran sana, rumah menjadi simbol seseorang telah berhasil dalam menjalankan hidup dan sebagai simbol kesuksesan. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman



*This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.*

\* Received: 12 July 2024, Received in revised form: 8 August 2024, Accepted: 16 August 2024

Doi: 10.3376/jch.v9i2.919

menjelaskan bahwa: *“Rumah adalah suatu bangunan, gedung yang berfungsi sebagai kediaman yang layak huni, media pembinaan keluarga, refleksi harkat dan martabat penghuninya, serta kekayaan bagi pemiliknya”*.

Dalam hal ini, pemerintah membuat satu program yaitu pembangunan nasional guna mencapai tujuan negara, salah satunya memajukan kesejahteraan umum berdasarkan keadilan sosial. Untuk mencapai pembangunan nasional, bank harus memberikan dana berupa pembiayaan supaya penduduk bisa mendapatkan rumah. Salah satu jenis pembiayaan yang dikembangkan oleh perbankan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai : *“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang setara, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain. Dalam hal ini, pihak peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan tambahan bunga. Kredit tersebut merupakan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank konvensional kepada nasabah atau debitur”*.

Sedangkan penjelasan yang mendefinisikan terkait Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada penjelasan yang baku dibahas dalam Undang-Undang. Ada yang mendefinisikan KPR sebagai produk keuangan untuk mendukung kepemilikan rumah bagi masyarakat yang digunakan untuk memberikan penyaluran biaya kepada masyarakat, hal ini dilakukan bagi Bank Tabungan Negara (BTN). Proses

dimana pembeli membeli hunian dengan menggunakan kredit yang disediakan melalui program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melibatkan kepemilikan atas tanah dan bangunan rumah yang dibangun di atasnya oleh debitur. (Santoso, 2017). Ada juga yang mendefinisikan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh pengembang perumahan. Debitur kemudian mengembalikan pinjaman tersebut kepada bank dalam jangka waktu tertentu, dengan tambahan bunga (Kurniasari, Abas, and Dewi 2021).

Bagi penduduk yang tak mempunyai dana, kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank merupakan pilihan yang mempengaruhi untuk bisa mempunyai tanah dan bangunan. Kecuali itu, terciptanya ruang KPR demikian halnya dengan diperlukan akan rumah sebagai hunian yang tinggi, kecuali di sisi lain daya tampung rakyat atau daya beli rakyat minim. Dalam proses pemberian kredit kepada masyarakat, bank akan menganalisis calon pembeli (debitur) berdasarkan prinsip kehati-hatian (Prudential) supaya tidak mengakibatkan suatu hal yang enggan diinginkan baik antara pihak bank sebagai pihak kreditur maupun calon pembeli sebagai debitur. (Slamet Ristanto, 2008).

Sebagai hasilnya, sebelum bank memberikan pinjaman kredit kepada debitur, bank akan melakukan evaluasi kelayakan berdasarkan kebijakan perbankan masing-masing. Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat kemungkinan kredit akan ditolak oleh bank jika tidak memenuhi kriteria yang

telah ditetapkan. Program pemberian kredit merupakan satu diantara produk dari beberapa bank yang mudah timbul permasalahan dalam proses perjanjian kredit terutama berupa keterlambatan pembayaran bulanan yang dilakukan pembeli sehingga timbul kredit macet, proses pengambil alihan rumah oleh pihak ketiga dapat menjadi opsi yang diambil oleh debitur yang sedang menghadapi kemungkinan penyitaan rumah karena wanprestasi. Proses ini melibatkan penjualan rumah kepada pihak ketiga dengan pembayaran harga yang disepakati, serta sisa pembayaran yang ada. Dalam konteks tersebut, debitur melakukan pembelian dan penjualan rumah secara dibawah tangan sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilunasi tanpa memberitahukan kepada pihak bank sebagai pemberi kredit (Agustini, 2018).

Salah satu kasus yang terjadi adalah kasus pengalihan objek KPR melalui perjanjian di bawah tangan yang pernah terjadi dengan nomor putusan: 227/Pdt.G/2013/PN.Cbn. Awal kasus ini muncul ketika tergugat I (satu) sebagai debitur pertama yaitu Subaidi telah membeli tanah/rumah BTN Type 21 yang terletak di Perumahan Kartika Sejahtera J 10-04, Desa Sasak Panjang Bojonggede, Kabupaten Bogor. Pada kasus ini terjadilah penjual/mengoperkreditkan fasilitas KPR dengan melakukan pengalihan kredit sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 11 Desember 1996, rumah dan tanah KPR BPN tersebut dijual/*over credit* kepada tergugat II (dua) sebagai debitur kedua yaitu Suroso H.S dan Djuma'atin (suami isteri). Kemudian pada tanggal 04 Juli 2002 rumah dan tanah KPR BTN tersebut dijual/ *over credit* lagi oleh tergugat II (dua) sebagai

debitur kedua kepada tergugat III (tiga) sebagai debitur ketiga yaitu Lasmini. Tetapi tidak berselanglama pada tanggal 09 Juli 2002 rumah dan tanah KPR BTN tersebut dijual/*over credit* kepada penggugat yaitu NY. Sumi. Setelah pengalihan ini, pembeli kemudian melanjutkan pembayaran cicilan hingga lunas. Setelah dilakukan pelunasan, pembeli bermaksud untuk mengambil dokumen rumah atas nama penjual/debitur, namun PT. Bank Tabungan Negara berkeberatan untuk menyerahkan sertifikat tersebut dengan alasan bahwa sertifikat tersebut harus diambil oleh pemegang kredit. Akan tetapi, sampai pada saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong hingga adanya putusan persidangan, keberadaan debitur dan ketidakhadiran debitur tidak diketahui. Perbuatan debitur tentu merugikan pembeli sebab meskipun aspek fisik tanah dan konstruksi rumah tersebut dikuasainya, akan tetapi kepemilikan rumah tersebut masih atas nama debitur.

Pemindahan debitur yang disebutkan diatas dapat menimbulkan masalah hukum yang kompleks dimasa depan yang akan mendatang, karena berkaitan dengan kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah. Masalah umum yang sering muncul adalah debitur lama menghilang atau kabur, sehingga bank tidak dapat menagih hutang tersebut.

Debitur biasanya melakukan pemindahan kepemilikan tanah dan bangunan dibawah tangan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena alasan-alasan berikut: (Desi Yayi Tarina et al. 2023)

a. Debitur lama tidak sanggup lagi membayar angsuran Kredit Pemilikan

- Rumah (KPR) dikarenakan memiliki kendala dipembiayaan;
- b. Debitur lama berpindah tempat tinggal;
  - c. Debitur memiliki niat buruk terhadap pihak lain karena tidak mampu membayar. Misalnya, saat menjual Kredit Pemilik Rumah (KPR) kepada beberapa pembeli lainnya dengan cara yang tidak resmi, hanya memberikan salinan *Fotocopy* kepada debitur baru.

Perbuatan hukum dari transformasi ini yaitu jika bank enggan mengizinkan transformasi kredit kepada debitur baru. Pemindahan ini dilaksanakan tanpa sepengetahuan bank, debitur baru tidak memiliki kekuasaan atas bank. Keduanya mengacu pada sertifikat dan akad kredit, karena pihak bank masih meyakini sertifikat rumah tersebut masih atas nama debitur lama. Hal ini menyebabkan kurangnya kemestian atau kekuasaan hukum bagi pihak ketiga yang memperoleh hak untuk mengalihkan objek barang kredit kepemilikan rumah.

Salah satu upaya untuk menjamin kelancaran terhadap penyediaan keuangan KPR adalah pemberian pinjaman tersebut ditentukan dalam kontrak kredit. Kontrak kredit adalah suatu perjanjian yang menjadi pokok dimana memiliki sifat rill, maksudnya kontrak kredit ditentukan sesuai dengan uang yang diserahkan dari bank kepada debitur (Hermansyah, 2020).

Berdasarkan uraian diatas, penelitian lebih lanjut mengenai jual beli rumah secara *over kredit* di bawah tangan dianggap penting, yang kemudian diuraikan dalam sebuah tulisan hukum dengan tema Ganti Rugi Terhadap Pengalihan Kredit Rumah Kpr Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak

Bank. Maka dari itu permasalahan yang terdapat dalam artikel ini adalah mengenai keabsahan perjanjian dibawah tangan atas pengalihan kredit pemilik rumah oleh debitur tanpa sepengetahuan pihak bank dan akibat hukum ganti rugi terhadap kepemilikan atas objek KPR setelah terlaksana perjanjian dibawah tangan peralihan debitur.

#### **METODE PENELITIAN**

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, penelitian dalam artikel ini didasarkan pada yuridis normatif. Yuridis normatif merupakan disiplin ilmu yang mempelajari norma-norma hukum yang terdapat dalam sistem hukum nasional (Ateng Karsono, 2021), dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), dimana peneliti harus memahami hierarki dan prinsip-prinsip dasar dalam peraturan perundang-undangan (Peter Mahmud Marzuki, 2023).

Sifat penelitiannya adalah deskriptif yuridis analitis. Pendekatan ini digunakan untuk meneliti dan menganalisis informasi data sekunder yang terkait dengan bahan penelitian seperti dokumen hukum primer dan dokumen hukum sekunder. Fokusnya adalah pada pengumpulan data sekunder yang melibatkan penelitian dan evaluasi terhadap asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan, yang dapat memberikan kontribusi positif dari sumber pustaka, termasuk undang-undang dan ketentuan hukum yang relevan.

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan data hukum primer sebagai referensi dan penjelas. Data hukum sekunder dibagi menjadi dua jenis. Data

hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Putusan Nomor 227/Pdt.G/2013.PN.Cbn, sedangkan Bahan hukum sekunder adalah dokumen-dokumen yang menjelaskan dokumen hukum primer, termasuk didalamnya buku, artikel, jurnal dan berbagai media massa lainnya.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Guna memenuhi kebutuhan untuk memiliki sebuah rumah, kendala keterbatasan finansial selalu muncul karena tidak semua orang mampu dan merasa aman untuk menyisihkan sebagian saja dari penghasilan. Oleh karena itu, ada 2 (dua) pilihan untuk mendapatkan fungsi rumah, yaitu menyewa atau membeli. Menyewa rumah adalah salah satu cara yang cepat dan jitu untuk mendapatkan fungsi rumah sebagai tempat tinggal dan cara ini efektif dipilih untuk jangka pendek. Menyewa juga lebih murah dari pada membeli. Selain itu, ada kebebasan untuk berpindah-pindah tempat sesuka hati. Namun untuk manfaat jangka panjang, manusia harus mendapatkan fungsi rumah dengan cara membeli. Dengan cara ini, lebih banyak manfaat yang didapatkan (Herutomo, Agung 2013).

Bank Indonesia selaku regulator, memasukkan kredit rumah ke dalam jenis kredit konsumsi yang bertujuan untuk konsumsi bukan diperuntukkan sebagai modal kerja. KPR masuk ke dalam

kategori kredit konsumsi, tetapi tidak memiliki unsur konsumtif. Dibandingkan dengan pinjaman konsumen lainnya, seperti kredit mobil dan pinjaman multi guna, KPR memiliki keistimewaan tersendiri. KPR memiliki nilai jaminan yang terus meningkat seiring berjalannya waktu, sehingga nilai properti yang dijaminakan seiring berjalannya waktu akan terus meningkat pesat dibandingkan kredit kendaraan bermotor yang terus mengalami penyusutan sesuai dengan umur ekonomi kendaraan yang berkisar antara 3 (tiga) - 5 (lima) tahun.

Proses pembelian rumah KPR dapat diawali dengan kesepakatan antara konsumen dan bank. Kontrak ini dimaksudkan untuk membatasi hak dan tanggung jawab antara kreditur dan debitur serta sebagai alat bukti diantara keduanya. Lalu ada pengajuan permohonan KPR yang diajukan oleh kreditur, yang mungkin diwakili oleh investor (*developer*). (Nero, Amir, Puspawati 2014). Secara umum, ada beberapa syarat yang diperlukan saat mengajukan permohonan KPR bersubsidi, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Berusia minimal 21 tahun, sudah menikah, dan memenuhi syarat berupa cakap hukum;
- c. Usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon tidak melebihi 80 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo
- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
  1. Rp4juta untuk Rumah Sejahtera Tapak

2. Rp7juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- e. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Berbeda dengan syarat pengajuan permohonan KPR Non-Subsidi, Program KPR Non-subsidi (KPR Reguler) dari BTN dimana besaran pinjaman maupun suku bunga ditentukan berdasarkan kebijakan bank.

Dari persyaratan diatas KPR dinilai bermanfaat karena memungkinkan orang untuk memiliki rumah meskipun pembelian dilakukan dengan proses kredit, bukan tunai. Secara umum, prinsip KPR adalah biaya pembelian atau pembangunan rumah dibiayai terlebih dahulu, kemudian dibayar secara cicil. Banyak nasabah KPR yang gagal dalam proses membayar pinjamannya, namun melakukan tindakan dengan cara mengalihkan kepemilikan rumah KPR kepada orang lain. Perpindahan kepemilikan ini sering disebut dengan kredit dibawah tangan, yang terjadi secara pribadi antara debitur lama dengan debitur baru tanpa sepengetahuan bank.

#### 1. Keabsahan Perjanjian Dibawah Tangan Atas Pengalihan Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pinak Bank

Masyarakat sering beranggapan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan hanya dengan kuitansi pelunasan sebagai bukti transaksi. Mereka percaya bahwa dengan kuitansi tersebut, mereka sudah bisa mengurus proses balik nama sertifikat tanah menjadi atas nama

pembeli yang bersangkutan. Masalah yang sering ditemui di masyarakat adalah ketika seorang pembeli tanah ingin melakukan balik nama sertifikat atas nama dirinya, namun permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan karena hanya membawa kuitansi pelunasan. Pembeli kemudian disarankan untuk terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, kendala yang muncul adalah penjual sudah tidak diketahui keberadaannya saat pembeli ingin membuat Akta Jual Beli tersebut.

Membahas terkait pemindahan utang, terdapat perbedaan terminologi antara teknis ekonomi dan teknis yuridis mengenai pengertian pemindahan utang. Dalam ilmu hukum, hal inilah yang disebut dengan asumsi *take over* terhadap lembaga *subrogasi*, *cessie*, dan *novasi*. Namun, seiring dengan berkembangnya terminologi di dunia perbankan, terdapat definisi untuk transfer *balance*, *asset buying*, *take over and buy back guarantee* yang secara hukum mencakup kredit atau pengalihan. (Supriyanto, Edy 2018).

Pemindahan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dapat disebut sebagai novasi atau pembaruan utang. Novasi dianggap terjadi ketika syarat-syarat berikut dipenuhi: (Sugara, Birih 2018).

- a. Dilakukan dengan tegas;
- b. Terdapat utang yang sah;
- c. Terjadi pergantian utang (novasi objektif), pergantian debitur (novasi subjektif pasif); atau pergantian kreditur (novasi subjektif aktif);
- d. Memenuhi persyaratan sahnya kontrak seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta;

e. Delegasi saja tidak menyebabkan novasi.

Menurut pasal 1320 KUH Perdata, kontrak dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang mengadakan kontrak perjanjiannya. Dalam ketentuan Pasal ini mengatur empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan kontrak perjanjian (*toestemming*);
- b. Para pihak dalam kontrak perjanjian harus kompeten terhadap kecakapan secara hukum (*bekwaamheid*);
- c. Adanya objek tertentu yang menjadi perjanjian (*bepaalde onderwerp*) dan
- d. Adanya alasan yang halal untuk membuat perjanjian (kausa).

Dalam perjanjian pengalihan debitur, dalam kasus yang telah diputusan nomor: 227/Pdt.G/2013/PN.Cbn, maka persyaratan sah untuk perjanjian pertama mengenai adanya perikatan, seperti kesepakatan dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang diperoleh dengan KPR secara dibawah tangan, telah terpenuhi. Selain itu, perjanjian penjualan tanah dan bangunan tersebut tidak mengandung unsur pemaksaan di antara kedua belah pihak. Hal ini dapat dilihat dari kesepakatan harga jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR antara debitur lama dan debitur baru, yang didukung dengan tanda terima pembayaran (kuitansi) dan kesepakatan mengenai pembayaran cicilan serta penguasaan fisik atas tanah dan bangunan tersebut

Dapat disimpulkan bahwa persyaratan sah untuk perjanjian kedua, yakni kecakapan untuk membuat

perjanjian, telah terpenuhi. Kecakapan hukum ini terbukti dengan penerimaan debitur lama sebagai nasabah yang menerima fasilitas KPR dari bank BTN, menunjukkan bahwa debitur lama tersebut berusia di atas 21 tahun atau telah menikah. Debitur baru juga dapat dianggap cukup umur dan tidak berada dalam perwalian, yang tercermin dari kemampuannya untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan, serta kemampuannya untuk membayar sisa angsuran KPR tanah dan bangunan yang diperolehnya.

Syarat ketiga terkait tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR telah terpenuhi. Namun, syarat keempat mengenai adanya alasan yang sah tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut yang dibuat secara dibawah tangan. Hal ini dikarenakan terdapat perjanjian pengalihan debitur antara debitur lama dan debitur baru tanpa sepengetahuan kreditur yang memberikan fasilitas pembiayaan KPR untuk tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, khususnya pasal 55 ayat 2, disebutkan bahwa apabila terjadi peralihan hak milik sebagaimana yang dijelaskan pada ayat 1 huruf b dan c, maka peralihan tersebut harus dilakukan melalui instansi yang ditunjuk langsung oleh pemerintah.

Aturan lain yang mengatur mengenai cara pengalihan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara khusus, Pasal 37 ayat (1) dari peraturan ini menyatakan bahwa: "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-*

*menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan debitur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR oleh debitur secara dibawah tangan memenuhi syarat-syarat subjektif dari perjanjian yang sah, sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan. Namun, karena syarat objektif dari perjanjian yang sah, yaitu adanya sebab yang benar, tidak terpenuhi dalam perjanjian alih debitur tersebut, maka perjanjian alih debitur tersebut dapat dikatakan batal demi hukum. Adapun berdasarkan Pasal 1417 dan Pasal 1420 KUHPerdata, maka perjanjian alih debitur yang dilakukan sebagai salah satu bagian dari novasi (pembaruan utang) menjadi tidak sah karena kreditur tidak mengetahui dan tidak menyatakan dengan tegas bahwa ia melepaskan debitur lama atas seluruh kewajibannya.

Pengalihan kredit yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank dapat berdampak buruk bagi debitur yang menerima pengalihan. Bank BTN sebagai contoh, tidak mengakui penerima pengalihan kredit sebagai pemilik rumah KPR, yang dapat berdampak pada sertifikat rumah KPR yang akan dikeluarkan oleh bank, hal ini disebabkan adanya wanprestasi (Suharna and Pascasarjana 2006). Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak*

*dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.*

Wanprestasi ini timbul dikarenakan tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR, debitur lama memutuskan untuk mengalihkan kredit (*over credit*) atas hak kepemilikan tanah dan bangunan kepada debitur baru (Mahmudy 2016).

Tetapi apabila wanprestasi terjadi diakibatkan karena ketidaksanggupan debitur lama, apakah debitur baru yang membeli rumah secara dibawah tangan mendapatkan perlindungan hukum?. Pembeli yang melakukan alih kredit atau "kredit di bawah tangan" masih bisa mendapatkan perlindungan hukum, tetapi ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. Pembeli dapat membuat perjanjian jual beli yang jelas dan kuat secara hukum untuk mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Perjanjian ini harus mencakup rincian tentang tanggung jawab pembayaran cicilan KPR, pemeliharaan properti, dan klausul penting lainnya. Kemudian untuk meningkatkan keamanan hukum, disarankan agar perjanjian tersebut dibuat di hadapan notaris. Walaupun tidak menggantikan pengakuan dari bank, hal ini bisa memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi kedua pihak.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta Pasal 37 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melanggar aturan dalam pengalihan debitur yang dilakukan oleh debitur lama. Dari kedua ketentuan tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa pengalihan debitur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari debitur lama kepada debitur baru harus dilakukan melalui akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang terjadi tanpa melibatkan PPAT dan tanpa sepengetahuan dari kreditur dan lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah dianggap tidak sah atau dianggap tidak terjadi.

## **2. Akibat Hukum Ganti Rugi Terhadap Kepemilikan Atas Objek KPR Setelah Terlaksana Perjanjian Dibawah Tangan Peralihan Debitur**

Dalam undang-undang perbankan, terdapat aturan yang mengharuskan bank sebagai pemberi kredit untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan dan kesanggupan dalam melunasi kredit yang diberikan. Oleh karena itu, bank perlu melakukan analisis kredit terlebih dahulu. Analisis kredit ini merupakan kajian yang dilakukan untuk menilai kelayakan suatu kredit. Melalui hasil analisis tersebut, bank dapat menilai apakah usaha nasabah layak (*feasible*), dapat dipasarkan (*marketable*), menguntungkan (*profitable*), dan mampu dilunasi tepat waktu.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, analisis kredit yang dilakukan oleh bank meliputi penilaian sebagai berikut:

- a. Penilaian watak (*character*)
- b. Penilaian kemampuan (*capacity*)
- c. Penilaian terhadap modal

(*capital*)

- d. Penilaian terhadap agunan

(*collateral*)

- e. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur

(*condition of economy*)

Tetapi dalam hal ini, debitur tidak mengikuti penilaian yang telah dibuat dalam pertauran diatas. Terjadinya pemindahan debitur dibawah tangan didasarkan dengan rasa saling percaya, karena kepercayaan yang tidak berdasarkan hukum yang berlaku dapat merugikan penerima pengalihan debitur. Kerugian ini dapat muncul dalam bentuk wanprestasi. Dalam situasi wanprestasi tersebut, debitur pengganti tidak memiliki wewenang untuk mengambil sertifikat yang masih dijadikan jaminan oleh bank.

Untuk memperoleh kepemilikan yang sah menurut hukum, hal ini dijelaskan dalam bagian kedua Bab III KUHPerdara: "*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 KUHPerdara 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*". Penunjukan atau penyerahan ini harus dilakukan melalui transaksi jual beli yang sah secara hukum, bukan hanya berdasarkan kepercayaan semata (Nikmah, Disemadi, Purwanti 2020).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pasal 55 ayat (2) menyatakan bahwa pengalihan debitur (*over credit*) atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus dilakukan melalui lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah. Tindakan membuat perjanjian alih debitur secara informal atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR akan melanggar ketentuan dalam peraturan tersebut. Kewenangan untuk melakukan pengalihan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR diberikan oleh pemerintah kepada bank, maka seharusnya debitur lama bersama-sama dengan debitur baru mendatangi bank BTN untuk memperoleh persetujuan alih debitur. Setelah diperoleh persetujuan, debitur harus melakukan pelunasan cicilan utang yang masih tersisa.

Berbicara tentang pengalihan debitur yang terjadi secara tidak sah antara debitur lama kepada debitur baru tanpa sepengetahuan bank, maka dapat dianggap bahwa debitur lama telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum. Pasal 1365 KUHPerdota menegaskan bahwa setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain wajib untuk mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian, perbuatan yang melanggar hukum umumnya melibatkan unsur-unsur berikut ini:

- a. Terdapat perbuatan yang melanggar hukum
- b. Terdapat kesalahan dalam melakukan perbuatan tersebut
- c. Terdapat kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut
- d. Terdapat hubungan sebab-akibat antara perbuatan yang melanggar hukum dan kerugian yang terjadi.

Dalam kasus ini, unsur kesalahan juga terpenuhi karena debitur lama dengan sengaja dan sadar mengalihkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR kepada debitur baru tanpa alasan yang sah. Ini bertentangan dengan persyaratan bahwa pengalihan debitur hanya dapat dilakukan dengan persetujuan pihak kreditur. Selain itu, unsur kerugian juga terpenuhi karena tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Subaidi dan Suroso H.S/Djuma'atin (Suami Isteri) dan lasmini dengan jelas menyebabkan kerugian bagi bank sebagai kreditur dan Ny. Sumi sebagai debitur baru. Seperti yang diketahui, tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dijadikan sebagai jaminan atas hutang debitur kepada bank yang memberikan pinjaman. Dalam konteks ini, hubungan sebab akibat antara tindakan dan kerugian dapat dianggap terpenuhi. Hal ini karena dengan perbuatan debitur yang menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR kepada debitur baru, maka tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi jaminan hutang debitur kepada kreditur, sekarang telah dikuasai secara fisik oleh debitur baru tanpa sepengetahuan dari pihak kreditur.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tanpa kehadiran akta otentik, tindakan debitur lama dalam menjual atau memberikan kredit atas tanah dan bangunan tersebut akan tetap dianggap sebagai kepemilikan debitur lama dalam segi hukum, kecuali terbukti sebaliknya melalui akta yang sah yang dikeluarkan oleh PPAT.

Pentingnya akta otentik pada dasarnya adalah bahwa akta tersebut secara formal memuat kebenaran yang disampaikan oleh para pihak kepada notaris, Notaris wajib memastikan bahwa apa yang dikomunikasikan oleh para pihak dapat dipahami dengan jelas dalam teks akta notarisnya dengan cara membacakan isi akta tersebut secara tegas. Hal ini memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memahami informasi yang tercantu didalamnya dan memastikan bahwa mereka mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan dan menyepakati isi akta yang akan mereka tandatangani (Pramono, Dedy 2015).

Kekuatan akta otentik dan akta notaris timbul dari tugas yang diberikan kepada notaris sesuai dengan peraturan hukum. Dalam konteks hukum, dibutuhkan bukti sah yang otentik yang dapat digunakan sebagai bukti oleh pihak yang menyediakannya. Jika informasi itu tercatat dalam akta notaris, maka akta tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang kuat (Rosadi 2020).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris menegaskan bahwa akta otentik memiliki peranan yang sangat signifikan dalam segala aspek hubungan hukum di kehidupan manusia. Sebagai alat bukti yang paling kuat, akta otentik

memenuhi kebutuhan akan kepastian hukum dalam berbagai konteks, termasuk dalam bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, dan dibidang sosial lainnya. Bersamaan dengan meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum dalam interaksi ekonomi dan sosial, baik di tingkat lokal, regional, maupun global, permintaan akan pembuktian tertulis melalui akta otentik juga mengalami peningkatan.

Dalam konteks pengalihan kepemilikan rumah yang diperoleh melalui KPR, perlu ditekankan prinsip-prinsip asas *pacta sunt servanda* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Ini berarti perjanjian, termasuk pengalihan kredit (*over credit*) harus dihormati dan ditaati oleh para pihak yang terlibat. Selanjutnya, pasal 1388 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa: "*Perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang menurut Undang-Undang cukup untuk itu*". Ini berarti bahwa pengalihan kredit yang telah disepakati antara penjual (debitur yang mentransfer) dan pembeli (debitur yang menerima transfer) tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak. Para pihak diharapkan untuk bertindak dengan niat baik dan menghormati satu sama lain dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut.

Dalam hal ini, menurut penulis surat jual beli yang ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru memiliki kekuatan sebagaimana dokumen tertulis yang

berfungsi sebagai bukti lengkap, sebagaimana akta otentik. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1875 KUHPerdara, yang mengizinkan penggunaan akta jual beli sebagai bukti bahwa transaksi penjualan tanah dan bangunan melalui KPR antara debitur lama dan debitur baru telah dilaksanakan dengan sah. Oleh karena itu, debitur baru sebagai pembeli haruslah dilindungi hak-haknya yang mana dapat dilakukan dengan meminta perlindungan dari Pengadilan Negeri Cibinong. Pengadilan Negeri Cibinong yang berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut, telah memberikan putusan yang menyatakan bahwa jual beli tersebut sah dan berkekuatan hukum. Adapun tanah dan bangunan yang menjadi obyek gugatan adalah milik debitur baru. Pengadilan Negeri Cibinong juga memerintahkan kreditur untuk memberikan sertipikat atas nama debitur lama kepada debitur baru, dan debitur baru diberikan izin untuk bertindak selaku penjual sekaligus pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR.

Pengadilan Negeri Cibinong memberikan putusan dengan mempertimbangkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang didukung oleh surat jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, bersama dengan kuitansi pembayaran yang menunjukkan bahwa debitur baru telah membayar harga kepada debitur lama atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Pertimbangan lainnya adalah adanya jual beli secara dibawah tangan yang umum dilakukan di masyarakat dan tidak ada penolakan terhadap pengalihan

kepemilikan yang dilakukan oleh debitur baru. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa debitur lama tidak dapat dihubungi, sehingga debitur baru tidak memiliki opsi lain kecuali melakukan transaksi secara mandiri tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli (AJB).

Dari situasi tersebut, konsekuensi dari wanprestasi (kelalaian) memiliki dampak yang sangat serius, sehingga perlu untuk memastikan apakah pihak yang berutang benar-benar melakukan wanprestasi atau tidak. Jika hal tersebut disangkal oleh pihak tersebut, harus dibuktikan dihadapan hakim. Terkadang, sulit untuk menentukan apakah seseorang dianggap lalai atau tidak karena seringkali tidak ada waktu yang jelas yang ditetapkan untuk melaksanakan kewajiban yang telah dijanjikan. Sebagai konsekuensi dari terjadinya wanprestasi, maka debitur harus:

- a. Debitur harus bertanggungjawab untuk mengganti kerugian yang timbul akibat kelalian dalam melaksanakan kewajibannya;
- b. Benda yang menjadi objek perjanjian menjadi tanggungjawab debitur untuk memenuhi kewajibannya sejak saat itu;
- c. Dalam perjanjian timbal balik, kreditur memiliki hak untuk menuntut pengakhiran atau pembatalan perjanjian tersebut jika terjadi kelalaian dalam pelaksanaannya.

Selain menuntut pertanggungjawaban dari debitur, Apa yang dapat dilakukan kreditur ketika berhadapan dengan debitur yang melakukan wanprestasi selain meminta pertanggungjawaban debitur?

Kreditur dapat menuntut salah satu dari lima pilihan sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pembatalan atau pengakhiran perjanjian.
- b. Kreditur dapat meminta agar debitur memenuhi kewajiban sesuai perjanjian.
- c. Kreditur dapat meminta kompensasi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi debitur.

Peraturan Perundang-Undangan mengenai KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Indonesia pada umumnya tidak mengatur secara spesifik masalah KPR yang terjadi di bawah tangan. Namun, terdapat beberapa aspek hukum yang relevan yang dapat membantu dalam menyelesaikan permasalahan tersebut:

- a. Hukum Perdata dan perjanjian

Hukum perdata di Indonesia mengatur perjanjian dan kontrak. Apabila KPR dilakukan secara di bawah tangan, perjanjian tersebut mungkin dianggap tidak sah atau memiliki kekurangan dari segi hukum. Hukum perdata akan mengatur cara penyelesaian perselisihan terkait perjanjian ini, baik melalui jalur pengadilan maupun mediasi.

- b. Pendaftaran dan Sertifikat Hak Milik:  
Undang-Undang Pertanahan, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, mengatur tentang pendaftaran tanah dan sertifikat hak milik. Jika properti yang terlibat dalam KPR tidak terdaftar dengan benar, maka perlu dilakukan proses pendaftaran dan legalisasi dokumen properti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c. Peraturan KPR dan Lembaga Keuangan:

Lembaga keuangan yang menyediakan kredit KPR umumnya mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Jika KPR dilakukan di bawah tangan, lembaga keuangan mungkin tidak terlibat secara langsung, namun masalah ini dapat memerlukan penyelesaian hukum untuk menjelaskan hak dan kewajiban yang ada.

### **SIMPULAN**

Keabsahan suatu perjanjian pengalihan debitur harus melibatkan persetujuan dari semua pihak yang terlibat, termasuk bank sebagai kreditur dan harus didaftarkan melalui notaris atau pejabat yang berwenang. Jika perjanjian pengalihan debitur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dilakukan secara tidak sah oleh debitur tanpa mengikuti prosedur yang ditentukan secara sah, perjanjian tersebut dianggap melanggar hukum dan oleh karena itu batal menurut hukum.

Sehingga konsekuensi akibat hukum dari perjanjian alih debitur yang dilakukan secara tidak resmi dengan proses di bawah tangan dimana adanya kerugian yang ditimbulkan oleh debitur lama kepada debitur baru sebagai pembeli serta pihak bank selaku kreditur. Pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akan tetapi dalam kasus ini, untuk memperoleh perubahan baru mengenai data otentik tidak didapatkan oleh debitur baru karena debitur lama tidak pernah hadir dalam pengadilan, sehingga langkah akhir yang ditempuh

adalah menyelesaikan masalah ini melalui Pengadilan Negeri Cibinong agar mendapatkan kepastian hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Jurnal:**

Agustini, Winda. 2018. "Peralihan Kredit Pemilikan Rumah." 7(13):67–78.

Desi Yai Tarina, Dwi, Amelia Amelia, Aji Bayu Nugroho, and Surya Insan Kamil. 2023. "Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah." *Jurnal Hukum Indonesia* 2(4):200–207. doi: 10.58344/jhi.v2i4.489.

Kurniasari, Destiana, Muhammad Abas, and Sartika Dewi. 2021. "Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Take Over Kredit Di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 54/Pdt.G/2021/Pn.Kwg)." *Rechtcientia Hukum* 1(2):61–74.

Mahmudy, Davy Ananda W. S. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pemilikan Rumah Di Kabupaten Malang." *Jurnal Cakrawala Hukum* 7(2):156–68. doi: 10.26905/idjch.v7i2.1905.

Nero, I. Gede To Kaesar, Siti Hamidah Amir, and I. Gusti Ayu Puspawati. 2014. "Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali." *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* 1(1):1–19.

Nikmah, Mahfudzotin, Hari Sutra Disemadi, and Ani Purwanti. 2020. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan." *JCH (Jurnal*

*Cendekia Hukum)* 6(1):13. doi: 10.33760/jch.v6i1.254.

Rosadi, Aulia Gumilang. 2020. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5(2):243. doi: 10.33760/jch.v5i2.228.

Sugara, Andreas, and S. Birih. 2018. *TENTANG PENDAFTARAN TANAH*. Vol. 9.

Suharna, Cucu, and Program Pascasarjana. 2006. "Universitas Diponegoro Semarang 2006." 0–108.

##### **Buku:**

Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 1- 2.

Slamet Ristanto. (2008). *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 21.

Hermansyah, S. H. (2020). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi 3*. Prenada Media.

Ateng Karsono, (2021), *Perlindungan Hukum Hak Paten Alfahankam*. PT. Alumni, 39.

Peter Mahmud Marzuki (2023) , *Penelitian Hukum*,: Edisi Revisi. Kencana, 137.

Herutomo, Agung. (2013) *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*. Elex Media Komputindo, 5-7.

Supriyanto, Edy. (2018) "Kajian Tentang Cessie, Subrogasi, Novasi Dalam Kredit Perbankan." *Yure Humano* 2.1: 70-95

##### **Undang-Undang:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

UU Nomor 11 Tahun 2011 Tentang  
Perumahan Dan Permukiman  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah,  
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998  
tentang perubahan atas Undang-

Undang Nomor 7 Tahun 1992  
Tentang Perbankan  
Undang-Undang No. 30 tahun 2004  
tentang Notaris  
**Putusan:**  
Putusan no 227/Pdt.G/2013/PN.Cbn.