

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR  
DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I  
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**PUTU GIAN GIOVANNI**

**C100120057**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM  
PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

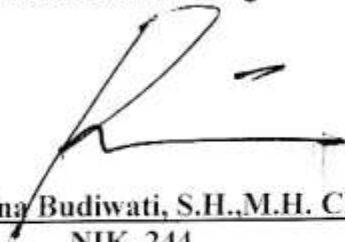
oleh:

**PUTU GIAN GIOVANNI**

**C100120057**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**Septarina Budiwati, S.H.,M.H. CN**  
**NIK. 244**

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM  
PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)

OLEH

PUTU GIAN GIOVANNI  
C 100 120 057

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Selasa, 21 Agustus 2018  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Septarina Budiwati, S.H.,M.H. CN  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, SH.,MH.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, SH.,MH.  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Dekan,



  
(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimvati, SH., M.Hum)

NIK.537

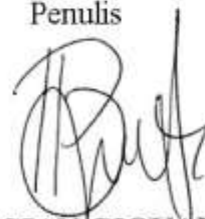
## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 12 Juni 2018

Penulis



**PUTU GIAN GIOVANNI**

**C100120057**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM  
PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH  
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah, akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah, dan problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Metode pengumpulan data melalui penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Teknis analisis data ini merupakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah diawali dengan pemenuhan persyaratan dari bank kepada debitur, kemudian dilanjutkan proses pengajuan kredit KPR baru oleh calon debitur baru, setelah proses tersebut terpenuhi, selanjutnya pihak bank melakukan penilaian dengan tahapan wawancara, tahapan analisa kredit, tahap persetujuan, tahapan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, tahap pencairan. 2) Akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah, yaitu proses jual beli ini akan melahirkan akad jual beli yang dikeluarkan oleh notaris sebagai bukti bahwa telah dialihkannya kepemilikan agunan kepada debitur baru, adanya pembaharuan hutang debitur baru memiliki hubungan hukum dengan kreditur sebagai akibat hukum dari perjanjian kredit baru yang telah dibuat sebelumnya, pengikatan hak tanggungan untuk menjadi jaminan kredit yang baru. 3) Problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo ialah terjadinya jual beli agunan di bawah tangan.

**Kata Kunci:** tinjauan yuridis, perjanjian alih debitur, kredit kepemilikan rumah.

**Abstract**

This study aims to know the process of taking over debtors in the provision of house ownership credit, due to the law of the debtors over the guarantee of house ownership credit, and problems arising in the debtors' transfer agreement in the provision of house ownership credit at BTN Bank Solo Branch Office. This research is empirical law research. Methods of data collection through field study and library study. Technical analysis of this data is an interactive analysis. The results showed that 1) The process of taking over the debtor in the provision of house ownership credit begins with the fulfillment of requirements from the bank to the debtor, then proceed with the process of applying for new house ownership credit by new debtor candidate, After the process has been fulfilled, the bank then evaluates the interview stage, the credit analysis stage, the approval stage, the signing of the credit agreement and the binding of the guarantee, the disbursement stage. 2) Due to the law of the transfer of the debtors to the guarantee of house ownership credit, namely the process of buying and selling will give birth to the sale and purchase contract issued by the notary as evidence that the transfer of ownership of collateral to the new debtor, a renewal of the debtor's new debts has

a legal relationship with the creditor as a result of the law of the newly created credit agreement, binding of mortgages to become new credit guarantees. 3) The problems that arise in the agreement of the debtor in the granting of house ownership credit in Bank BTN Solo Branch Office is the sale and purchase of collateral under the hand.

**Keywords:** juridical review, debt restructuring agreement, house ownership credit.

## 1. PENDAHULUAN

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank diawali dengan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur (Hermansyah, 2005). Jika penyerahan belum terlaksana, maka hutang belum dianggap lahir walaupun sudah diperjanjikan. Perjanjian kredit dapat menimbulkan hubungan utang piutang, dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain. Dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, 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. Dalam pelaksanaan kredit Bank berperan sebagai Kreditur dan Nasabah sebagai Debitur. Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dengan demikian dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dibutuhkan jaminan pemberian kredit untuk memberikan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (Wiwoho, 2011).

Dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar, untuk itu dalam pemberian fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan asas kehati-hatian yaitu: *character*

(watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan) (Susanti, 2004). Prinsip-prinsip tersebut merupakan indikator bagi pihak Bank dalam menilai calon Debiturnya. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya serta menghindari kerugian bagi pihak Bank ataupun muncul kasus kredit bermasalah.

Pemberian kredit yang disebutkan diatas disediakan oleh Bank melalui fasilitas KPR, KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku Kreditur kepada konsumen sebagai Debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta pembangunan rumah diatasnya. Pada pembelian tanah melalui KPR, perjanjian jual beli rumah didasarkan pada perjanjian awal yaitu perjanjian kredit berikut pengikatan jaminannya.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara Bank dan Nasabah dalam jangka waktu yang lama, beresiko timbul masalah wanprestasi oleh Debitur terhadap Kreditur dalam penyelesaian pelunasan kredit sesuai waktu yang telah diperjanjikan. Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami Debitur, sehingga terjadi wanprestasi yang berakibat ketidakmampuan Debitur membayar sebagaimana mestinya, kelalaian atau kealpaan Debitur dapat menimbulkan sanksi terhadap Debitur. Berkaitan dengan hal tersebut untuk mengatasi masalah keuangan Debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang berakibat pada penyitaan obyek perjanjian kredit oleh Bank yang biasanya dilakukan oleh Debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan obyek perjanjian tersebut. Dengan kata lain Debitur mengalihkan jaminan atas tanah beserta bangunannya kepada Debitur ke II, hal tersebut didasari pada Pasal 1413 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai cara perpindahan hutang dari Debitur I kepada Debitur ke II dengan cara novasi. Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul sebagai berikut: "Tinjauan Yuridis Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)".

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah, akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah, dan problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

## **2. METODE**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris adalah penelitian yang awalnya meneliti data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat. Lokasi penelitian di Bank BTN Kantor Cabang Solo.

Sumber data primer dalam penelitian dapat diperoleh melalui wawancara di Bank BTN Kantor Cabang Solo terkait permasalahan yang akan dibahas. Sumber data sekunder ini merupakan sumber data yang mendukung sumber data primer, yaitu literatur dan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti penulis.

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan, mengelompokkan, dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dan studi kepustakaan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Proses Ambil Alih Debitur dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo**

KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian KPR biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut (Basit, 2016). Dalam perjanjian KPR yang menjadi jaminan kredit ialah hak atas tanah, bukan tanah secara fisik, Undang-undang Pokok Agraria menyatakan hak milik,



hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dibebani hak tanggungan untuk menjamin pelunasan suatu hutang. Tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian KPR disebut dengan agunan, agunan tersebut dibebani dengan hak tanggungan oleh Bank. Pembebanan Hak tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan penelitian penulis di Bank BTN Kantor Cabang Solo dengan Saudara Rio Pramono Jati pada tanggal 23 Januari 2018 pukul 17.00 bahwa alih debitur dilakukan sebagai salah satu solusi agar tidak terjadi suatu wanprestasi dalam pelaksanaan KPR. Alih debitur terjadi karena beberapa faktor, yaitu diantaranya: 1) Debitur mencegah terjadinya kredit macet. Dalam proses berjalannya kredit sering kali debitur dihadapi dengan keadaan dimana mereka sudah tidak dapat menyelesaikan kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka dengan adanya kesadaran tersebut debitur dapat melaporkan kepada pihak bank agar kreditnya dapat dialih debiturkan kepada debitur baru. Dengan catatan debitur yang lama telah mendapatkan pembeli atau calon debitur yang baru. 2) Debitur berpindah domisili. Sering kali ditengah kesanggupan debitur dalam memenuhi kredit yang telah disepakati oleh bank, debitur memiliki kepentingan lain yaitu salah satunya berpindah domisili. Dimana hal tersebut dapat mempengaruhi terhadap proses berjalannya kredit tersebut, maka debitur dapat mengajukan alih debitur kepada bank.

Apabila telah terjadi hal yang disebutkan diatas namun debitur tidak melakukan alih debitur maka debitur dianggap telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Perjanjian Kredit Bank BTN Kantor Cabang Solo dalam Pasal 12 ayat 1 yang menyatakan bahwa tindakan yang mengakibatkan tindakan wanprestasi, yaitu sebagai berikut: 1) Debitur tidak membayar angsuran atau membayar angsuran kurang dari yang telah ditetapkan. 2) Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban. 3) Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan didalam perjanjian kredit. 4) Debitur membuat atau menyebabkan pengurangan nilai agunan. 5) Debitur tidak memperpanjang hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank. 6) Agunan yang dibuat oleh debitur kepada Bank terbukti palsu. 7) Debitur terbukti memalsukan

data yang berhubungan dengan tempat berkerjanya. 8) Debitur melanggar ketentuan dalam perjanjian kredit

Hal tersebut sesuai dengan apa yang telah Subekti nyatakan mengenai wanprestasi, dimana wanprestasi dapat dibedakan menjadi 4 macam yaitu: (Subekti, 2005) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana dijanjikannya, melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan penelitian penulis di Bank BTN Kantor Cabang Solo dengan Saudara Rio Pramono Jati pada tanggal 23 Januari 2018 pukul 17.00 Dalam proses Alih debitur di Bank BTN Kantor Cabang Solo, bank memiliki persyaratan yang harus dipenuhi oleh debitur, yaitu: (1) Mengajukan permohonan alih debitur kepada bank BTN, yang menyatakan bahwa debitur lama menginginkan dilakukannya alih debitur dengan alasan yang dimilikinya. (2) Mengisi data-data pemohon (debitur lama) dan calon debitur baru. (3) Persyaratan-persyaratan sebagai berikut: Foto Copy KTP Suami dan Istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, Fotocopy KTP Suami dan Istri calon pembeli/debitur baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, Foto copy Kartu Keluarga pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, Fotocopy Surat Nikah pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, Fotocopy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan, Slip gaji atau Keterangan Penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan, Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta, Fotocopy Laporan Usaha atau catatan Usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta, PBB tahun berjalan atau PBB sementara.

Setelah seluruh persyaratan pengajuan alih debitur dipenuhi, maka Prosedur selanjutnya bank memproses persyaratan tersebut adalah sebagai berikut: 1) Permohonan alih debitur untuk calon debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap-

tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru; 2) Apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur; 3) Pembuatan akta alih debitur; 4) Selanjutnya antara debitur lama dengan calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak Bank; 5) Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Proses alih debitur yang dilakukan oleh debitur baru yaitu prosesnya dilakukan sesuai dengan proses pengajuan KPR baru, dikarenakan proses alih debitur ini akan menyesuaikan plafon debitur baru bukan melanjutkan kredit debitur lama dengan plafon debitur lama yang telah dibebankan sebelumnya. Prosedur KPR yang diajukan kepada bank oleh pemohon memiliki tahapan-tahapan dalam menentukan pemberian kreditnya kepada calon debitur, Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur (orang perseorangan, atau Badan Hukum Perdata) secara tertulis, yaitu dengan mengisi formulir aplikasi *consumer loan* yang telah disediakan oleh bank yang bersangkutan yang isinya: daftar pribadi pemohon, identitas keluarga terdekat tidak serumah, data pribadi pasangan, data pekerjaan pemohon, data pekerjaan pasangan, data penghasilan dan pengeluaran per bulan, data kredit, data agunan, data pinjaman lain, data kekayaan pemohon dan pasangan. Dalam permohonan kredit di Bank BTN Kantor Cabang Solo wajib dilampirkan surat-surat pendukung, seperti: 1) Dokumen inti: Aplikasi permohonan kredit, Pas foto (suami dan istri) ukuran 4x6, Fotocopy KTP (suami dan istri), Fotocopy surat nikah (bagi yang telah menikah), Fotocopy kartu keluarga, Fotocopy tabungan BATARA, Fotocopy buku tabungan bank lain 3 bulan terakhir, Surat keterangan mengenai rumah dan harga jual(khusus KPR). 2) Dokumen untuk pemohon pegawai (negeri /swasta), Perincian penghasilan tetap (suami dan istri), Kuasa pemotongan gaji (bila sudah ada kolektif dengan BTN), Fotocopy SK pengangkatan / surat keterangan bekerja, NPWP /SPT PPH Pasal 21. 3) Dokumen untuk pemohon wiraswasta (usaha sendiri): Surat keterangan usaha dari kelurahan /kepala desa, Perincian penghasilan tidak tetap, Fotocopy SIUP/ TDP/ NPWP.

Syarat-syarat di atas merupakan persyaratan umum yang dibuat oleh Bank BTN Kantor Cabang Solo dalam mengajukan permohonan KPR. selanjutnya pihak bank melanjutkan dengan penilaian atas beberapa tahap yaitu: 1) Wawancara, 2) Tahap Analisa Kredit, 3) Tahap Persetujuan, 4) Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan Kredit, 5) Tahap Pencairan Kredit.

### **3.2 Akibat Hukum Alih Debitur terhadap Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo**

Berdasarkan penelitian penulis di Bank BTN Kantor Cabang Solo dengan Saudara Rio Pramono Jati pada tanggal 7 Februari 2018 pukul 17.00 pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah Hak Tanggungan. Salah satu hubungan hukum itu adalah dalam bentuk perjanjian.

Sesuai apa yang telah dijelaskan penulis pada pembahasan pertama, dalam proses alih debitur atau yang sekarang lebih dikenal dengan oper kredit mengakibatkan akibat hukum yaitu Novasi. Lebih tepatnya merupakan Novasi subyektif pasif, yang merupakan suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur yang lama dengan debitur yang baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Ciri yang menunjukkan adanya novasi disini adalah, bahwa penerimaan debitur baru, yang diikuti dengan pembebasan debitur lama, menimbulkan perikatan baru antara kreditur dengan debitur baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan lama antara kreditur dengan debitur lama. Dalam novasi ini bukan hanya perpindahan dalam perjanjian kreditnya tetapi juga berkenaan tentang perpindahan jaminannya.

Perpindahan atas jaminan ini merupakan akibat hukum dari proses alih debitur. Proses perpindahan tersebut diawali dengan berpindahnya kepemilikan atas jaminan dari debitur lama ke debitur baru melalui proses jual beli yang

dilakukan oleh para pihak. Dalam proses jual beli tersebut yang dilakukan dihadapan notaris dan lahirilah akta jual beli sebagai bukti telah terjadinya jual beli diantara 2 pihak tersebut yang menyebabkan beralihnya kepemilikan jaminan debitur lama kepada debitur baru sebagai pembeli. Dalam proses jual beli antara 2 pihak tersebut pihak bank membantu dalam proses pembayaran berkenaan dengan pengajuan kredit debitur baru. Dalam proses kredit tersebut yang dijadikan jaminan ialah agunan yang dibeli oleh debitur baru kepada debitur lama, maka agunan tersebut diikat hak tanggungan. Hal ini dapat disebut dengan alih debitur, pihak bank dalam hal ini bank pemberi kredit selalu menyarankan agar mengadakan pengalihan hak secara resmi atau dengan alih debitur demi menghindari segala resiko yang dapat saja terjadi dimasa yang akan datang karena lamanya masa angsuran yang akan diteruskan oleh pihak penerima pengalihan hak atau pelimpahan kewajiban angsuran. Karena dengan melakukan alih debitur ada jaminan kepemilikan baik dari nasabah yang baru ataupun dari pihak bank sendiri lebih mudah untuk memantau angsuran kredit yang dibayarkan.

Berkaitan dengan proses alih debitur pada KPR di Bank BTN Kantor Cabang Solo menurut penulis merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu: 1) Debitur lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditur tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama; 2) Semua hak *accessoir* atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak *accessoir* atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditur.

Menurut pasal 20 ayat 2 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar. Pasal 584 KUHPerdara menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu. Dalam proses alih debitur mengakibatkan peralihan hak kepemilikan barang jaminan dari debitur lama kepada debitur baru karena adanya proses jual beli barang jaminan yang dilakukan dan disaksikan oleh pihak kreditur

dan notaris. Setelah debitur baru memperoleh hak terhadap jaminan tersebut maka jaminan tersebut akan dijadikan kembali jaminan hutang terhadap kreditur untuk pengajuan kredit baru antara debitur baru dengan kreditur.

Dalam proses alih debitur tentunya berakibat terhadap status jaminan secara hukum, yaitu: 1) Jual beli terhadap agunan. Proses ini dilakukan guna mengubah status hak kepemilikan sebuah agunan yang awalnya dimiliki oleh debitur lama untuk dialihkan hak kepemilikan atas agunan kepada debitur baru dengan proses jual beli agunan yang dilakukan dihadapan notaris dan pihak bank. Proses jual beli ini akan melahirkan akad jual beli yang dikeluarkan oleh notaris sebagai bukti bahwa telah dialihkannya kepemilikan agunan kepada debitur baru. 2) Pembaharuan Hutang. Setelah proses jual beli terhadap agunan terjadi proses pembaharuan hutang, dimana proses ini merupakan proses terpenting untuk para pihak. Dimana perjanjian kredit baru antara debitur baru dan kreditur telah menghapuskan perjanjian kredit lama antara debitur lama dan kreditur. Karena adanya pembaharuan hutang debitur lama sudah dibebaskan dari segala hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit lama. Setelah adanya pembaharuan hutang debitur baru memiliki hubungan hukum dengan kreditur sebagai akibat hukum dari perjanjian kredit baru yang telah dibuat sebelumnya. 3) Pengikatan Hak Tanggungan. Setelah dilakukannya proses akad jual beli yang berakibat beralihnya hak kepemilikan atas agunan kepada debitur baru. Agunan yang berbentuk rumah yang telah dibeli oleh debitur baru maka rumah tersebut akan dilakukan pengikatan hak tanggungan untuk menjadi jaminan kredit yang baru. Hak tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada, hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, biarpun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

### **3.3 Problematika yang Muncul di Perjanjian Alih Debitur dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo**

Ditinjau dari aspek risiko dalam penyaluran kredit, KPR merupakan bentuk penyaluran kredit dengan risiko yang cukup tinggi mengingat KPR berlangsung

dalam jangka waktu yang lama. Bank BTN sebagai bank yang telah mengkhususkan dirinya dalam pembiayaan perumahan telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang tentunya tidak akan selalu berjalan sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati.

Berdasarkan penelitian penulis di Bank BTN Kantor Cabang Solo dengan Saudara Rio Pramono Jati pada tanggal 23 Januari 2018 pukul 17.00 bahwa dalam proses KPR di Bank BTN Kantor Cabang Solo khususnya dalam hal perjanjian alih debitur tidak terjadi masalah yang dapat menimbulkan kerugian bagian salah satu pihak, namun berbagai faktor dapat terjadi dan mempengaruhi kondisi pemberian kredit KPR dalam jangka waktu pemberian kredit yang cukup panjang sangat dimungkinkan terjadi berbagai macam hal. Diantaranya terjadi jual beli rumah dan tanah KPR yang dilakukan secara di bawah tangan dengan pengertian proses jual beli tersebut berlangsung tanpa sepengetahuan dan izin dari pihak Bank BTN sebelum jangka waktu kredit selesai, atau sering diistilahkan dalam masyarakat sebagai oper kredit. Hal ini dikarenakan para masyarakat belum memahami apa itu proses alih debitur yang sesuai dengan aturan yang dibuat oleh Bank, seringkali masyarakat yang ingin melakukan alih debitur menjadi salah dalam melakukan prosesnya yaitu dengan menjual agunannya secara dibawah tangan . Jual beli tanah dan rumah KPR secara di bawah tangan oleh pemiliknya dalam masa kredit berjalan dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut ini: 1) Pemilik rumah (debitur) tidak mampu lagi melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran KPR sesuai dengan perjanjian kredit karena ada masalah keuangan, 2) Pemilik rumah (debitur) berpindah tempat tinggal (berpindah domilisi), 3) Ketidakpahaman masyarakat akan hukum, khususnya tentang tata cara dan atau proses pengalihan kepemilikan rumah dan tanah KPR yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan Bank BTN dan ketentuan syarat dan kondisi pemberian KPR yang telah dituangkan dalam Perjanjian KPR.

#### **4. PENUTUP**

Dalam proses alih debitur dalam KPR prosesnya sama dengan proses kredit baru. Proses tersebut diawali dengan pemenuhan persyaratan dari bank kepada debitur

yaitu: 1) Mengajukan permohonan alih debitur kepada bank BTN, permohonan tersebut berupa formulir yang harus diisi dan dilakukan oleh debitur lama, 2) Mengisi data-data pemohon (debitur lama) dan calon debitur baru. Setelah proses tersebut diajukan, lalu proses yang dilakukan ialah proses pengajuan kredit KPR baru oleh calon debitur baru. Setelah proses tersebut terpenuhi, selanjutnya pihak bank melakukan penilaian dengan tahapan wawancara, tahapan analisa kredit, tahap persetujuan, tahapan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, tahap pencairan.

Dalam proses alih debitur atau yang lebih dikenal dengan oper kredit mengakibatkan akibat hukum yaitu novasi. Yang lebih tepatnya novasi subyektif pasif, yang merupakan suatu perjanjian yang bertujuan mengganti debitur yang lama dengan debitur yang baru dan membebaskan debitur lama dari kewajibannya. Hal tersebut memiliki akibat hukum terhadap status jaminannya secara hukum yaitu; 1) Jual beli terhadap agunan. Proses ini dilakukan guna mengubah status hak kepemilikan sebuah agunan yang awalnya dimiliki oleh debitur lama untuk dialihkan hak kepemilikan atas agunan kepada debitur baru dengan proses jual beli agunan yang dilakukan dihadapan notaris dan pihak bank. Proses jual beli ini akan melahirkan akad jual beli yang dikeluarkan oleh notaris sebagai bukti bahwa telah dialihkannya kepemilikan agunan kepada debitur baru. 2) Pembaharuan Hutang. Setelah proses jual beli terhadap agunan terjadi proses pembaharuan hutang, dimana proses ini merupakan proses terpenting untuk para pihak. Dimana perjanjian kredit baru antara debitur baru dan kreditur telah menghapuskan perjanjian kredit lama antara debitur lama dan kreditur. Karena adanya pembaharuan hutang debitur lama sudah dibebaskan dari segala hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit lama. Setelah adanya pembaharuan hutang debitur baru memiliki hubungan hukum dengan kreditur sebagai akibat hukum dari perjanjian kredit baru yang telah dibuat sebelumnya. 3) Pengikatan Hak Tanggungan. Setelah dilakukannya proses akad jual beli yang berakibat beralihnya hak kepemilikan atas agunan kepada debitur baru. Agunan yang berbentuk rumah yang telah dibeli oleh debitur baru maka rumah tersebut akan dilakukan pengikatan hak tanggungan untuk menjadi jaminan kredit yang baru.



Hak tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada, hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, biarpun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

Masalah yang muncul pada proses alih debitur dalam KPR di Bank BTN Kantor Cabang Solo ialah terjadinya jual beli agunan di bawah tangan. Proses jual beli tersebut dilakukan oleh debitur tanpa sepengetahuan dari pihak bank. Jual beli ini sering terjadi karena proses ini dianggap lebih mudah dan lebih praktis dibandingkan melalui proses alih debitur. Jual beli obyek jaminan KPR dibawah tangan tersebut secara hukum dianggap belum terjadi pengalihan hak atas rumah dan tanah. Pengalihan hak atas rumah dan tanah secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertipikat menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya kepada Bank.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Jamal, Wiwoho. (2011). *Hukum Perbankan Indonesia*, Surakarta: UPT Penerbitan dan Percetakan UNS (UNS Press).
- Susanti. (2014). *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan (studi di BRI cabang temanggung unit kandungan)*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Abdul, Basit. (2016). "Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa", *ambung Mangkurat Law Journal*, Vol 1, Issue 1.
- R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.