

## Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Debitur *Take Over Kpr* Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 311/Pdt.G/2019/Pn.Bks)

### INFO PENULIS

Alexander Samuel  
Universitas Esa Unggul, Jakarta  
[thedenscompany@gmail.com](mailto:thedenscompany@gmail.com)

Zulfikar  
Universitas Esa Unggul, Jakarta  
[zulfikar.judge@esaunggul.ac.id](mailto:zulfikar.judge@esaunggul.ac.id)

Annisa Fitria  
Universitas Esa Unggul, Jakarta  
[annisa.fitria@esaunggul.ac.id](mailto:annisa.fitria@esaunggul.ac.id)

Dyah Permata Budi Asri  
Universitas Esa Unggul, Jakarta  
[dyah.permata@esaunggul.ac.id](mailto:dyah.permata@esaunggul.ac.id)

### INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507  
Vol. 2, No. 2, Juli 2025  
<http://almufi.com/index.php/AJSH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Samuel, A., Zulfikar, Fitria, A., Asri, D.P.B (2025). Kepastian dan Perlindungan Hukum terhadap Debitur *Take Over Kpr* Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 311/Pdt.G/2019/Pn.Bks). *Almufi jurnal pengabdian kepada masyarakat*, 2 (2), 70-81.

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengalihan rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara *over credit* (pengalihan kredit). Dalam hal ini fokus terhadap permasalahan mengenai kedudukan hukum peralihan hak kepemilikan rumah melalui KPR berdasarkan proses jual beli di bawah tangan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan Perjanjian dan Jual Beli dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli kedua (*take over*) yang dilakukan melalui proses jual beli rumah KPR di bawah tangan. Permasalahan *Take Over KPR* ini diakibatkan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang peraturan hukum yang ada terkait jual beli rumah KPR. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan proses *over credit* di bawah tangan dapat merugikan pihak ketiga atau debitur pengganti. Kerugian itu diakibatkan pihak bank penyelenggara KPR menolak untuk menyerahkan sertifikat rumah KPR dan debitur pengganti tersebut tidak bisa melakukan proses mengganti kepemilikan sertifikat tanah atas rumah KPR yang dibelinya karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama pihak pertama. Maka dari itu, penyelesaian untuk kerugian tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dengan putusan *verstek* yang telah berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli rumah KPR di bawah tangan dan pihak ketiga diberi kewenangan dan kuasa untuk digunakan sebagaimana mestinya.

**Kata Kunci:** Perjanjian; KPR; Pengalihan Kredit Di Bawah Tangan.

### Abstract

This research aims to examine the transfer of housing Mortgages (KPR) by transferring loans (over credit). This problem is caused by the lack of public knowledge about existing legal regulations related to buying and selling KPR (Mortgages) by Over Credit. The research method used is a normative legal research method with a statutory approach and conceptual approach. The results of this research show that the process of over credit under the hand can be detrimental to third parties or substitute debtors. The loss was caused by the KPR organizer bank refusing to submit the KPR house certificate and the substitute debtor could not carry out the process of changing ownership of the land certificate for the KPR house he bought because the certificate was still registered in the name of the first party. Therefore, the settlement for the loss can be made by filing a lawsuit through the District Court with a verdict that has permanent legal force regarding the validity of the sale and purchase of mortgages under the hand and the third party is given the authority and power to use as appropriate.

**Keywords:** Agreement; KPR(Mortgages); Credit Transfer Under The Hand.

### A. Pendahuluan

Rumah merupakan suatu kebutuhan dasar yang tergolong dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah khususnya bagi yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah dalam hal ini menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah. Dalam asas konsensualitas menunjukkan pada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat secara lisan antara dua pihak atau lebih telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut telah mencapai kesepakatan atau yang juga disebut dengan *concensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dilakukan atau dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitur (atau yang berkewajiban memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu (Sonang Nimrot Jewel, *Unnes Law Journal* 2013). Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah diatur dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau kausa yang halal.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sifatnya *non* otentik. Hal ini menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjian dan tentu tidak menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan, di mana PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Jual Beli. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah termasuk fasilitas yang diberikan untuk membeli rumah secara kredit kepada bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun dengan cara diangsur. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Bank mempunyai fungsi utama yaitu untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat sesuai dengan isi Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan,

yang berbunyi: “Bank adalah badan usaha yang mlenghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan dalam bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) tidak akan memberikan kredit untuk suatu proyek tanpa didahului studi kelayakan terhadap rencana proyek itu. Peralihan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kerap menimbulkan *pro* dan kontra di masyarakat terutama apabila hal ini dilakukan melalui perjanjian jual beli dari proses di bawah tangan dan pastinya dapat menyebabkan kerugian. Adapun aspek kerugian yang dihasilkan, yaitu:

1. aspek kerugian yang berhubungan terhadap pemerintah;
2. aspek kerugian yang berhubungan terhadap masyarakat; dan
3. aspek kerugian yang berhubungan terhadap bank.

Perjanjian kredit merupakan landasan yang penting dalam hal proses kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan sekaligus untuk melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh pihak debitur antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek di dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang ia anggap mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah miliknya (KPR) tersebut tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur dan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT) kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam proses agunan oleh pihak bank hingga jangka waktu jatuh tempo yang seharusnya telah mencapai proses lunas, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank.

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas rumah KPR akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan? Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli kedua (*take over*) akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 311/PDT.G/2019/PN.BKS)?

### **Kerangka Teori**

Kerangka teori ialah suatu gambaran atau rencana yang isinya mengenai penjelasan dari semua hal yang kemudian hendak dijadikan bahan ataupun referensi penelitian dengan berlandaskan hasil dari penelitian yang dilakukan.

1. Teori Perjanjian Hukum, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi suatu kepentingan dari masing-masing pihak secara timbal balik;
2. Teori Kepastian Hukum merupakan inti dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan suatu keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu;
3. Teori Perlindungan Hukum dalam hal ini dengan hadirnya keberadaan dari hukum dalam kehidupan bermasyarakat, hal tersebut diharapkan dapat bermanfaat untuk dapat mengintegrasikan serta mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu hal dengan yang lainnya. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin dengan kata lain dapat diminimalisir.

### **B. Metodologi**

Adapun penulis telah menguraikan metode dan jenis penelitian yang dibuat dengan

rincian sebagai berikut: Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan agar dapat memberikan hasil yang optimal serta bermanfaat maka jenis penelitian yang digunakan ialah berdasarkan penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu merupakan penelitian hukum berbasis kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka dan bersifat kualitatif untuk menganalisa secara mendalam. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dari sumber data sekunder, yaitu metode studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara membaca buku literatur, karya ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian, mengutip atau menelaah peraturan perundang-undangan, dan bahan kepustakaan lainnya dari media *internet* yang akurat dan sesuai dengan permasalahan penelitian.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### **Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Rumah KPR Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan**

Kepastian hukum merupakan aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dalam hal kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakkan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman bagi setiap orang (C.S.T Kansil, 2009). Obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dari *developer* wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis. Biasanya telah disaksikan oleh pihak *developer* yakni dalam suatu bentuk *form* atau yang dikenal dengan istilah perjanjian standar atau perjanjian baku (*Standard Contract*), yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pasal-pasal dalam PPJB mencantumkan hal-hal pokok mengenai objek, *developer*, dan konsumen. Hal pokok lainnya yang diatur dalam PPJB yaitu waktu pelunasan atau penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Selain menyepakati mengenai obyek, PPJB juga mengatur dengan tegas apa saja hak dan kewajiban para pihak yang saling berkaitan dan sanksi-sanksi yang diterapkan jika ada salah satu pihak yang tidak sanggup memenuhi pasal-pasal tersebut atau yang lazim disebut *wanprestasi*. PPJB yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Akta yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Ketentuan dalam Pasal 1875 KUH Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. (Syahrul, 2006).

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

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

- a. Karena adanya kesepakatan dari para pihak;
- b. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi;

- c. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli.

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang bersertifikat yang statusnya masih diagunkan tanpa persetujuan bank menciptakan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak. Apabila kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah ada masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan. Dalam hal ini muncul sanksi untuk memaksa pihak yang wanprestasi itu untuk memenuhi kewajiban. Pasal 584 KUH Perdata 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. Ketentuan ini mengandung arti tiada seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya. (Thomas Suyatno, 1993).

Jika ditinjau dari kacamata bank, Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga karena beberapa hal:

- a. Terjadinya peralihan hak atas objek yang menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan bank;
- b. Meskipun setiap bulannya pihak kedua meneruskan angsuran, namun bila kredit sudah lunas maka sertifikat (agunan) hanya dapat diserahkan oleh bank kepada pihak pertama, karena agunan masih atas nama pihak pertama;
- c. Bisa saja terjadi mendekati waktu pelunasan, pihak pertama (yang sebenarnya sudah menjual kepada pihak ketiga) kemudian datang ke bank melunasi dan mengambil sertifikatnya yang sebenarnya merupakan hak pihak ketiga;
- d. Jika pihak pertama meninggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya akan tetap mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ketiga menunjukkan bukti kwitansi pembayaran. Jika terjadi gugatan, pihak ketiga akan kalah karena pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat;
- e. Rumah yang dijual tersebut masih tercatat sebagai agunan kredit di bank, sehingga debitur tidak berhak mengalihkan kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank. Bank mempunyai wewenang untuk melaporkan debitur kepada pihak berwajib dengan tuduhan penggelapan sekaligus mengajukan tuntutan pidana atas debitur yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut.

Pengalihan kepemilikan KPR bank melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank selaku pihak penyalur dan pemberi fasilitas kredit. Terhadap jual beli rumah dan tanah KPR yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dibuatkan akta oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebab proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan pihak bank selaku kreditur dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga Notaris tidak dapat membuatkan akta sebagai alat bukti bahwa telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR bank tersebut, dalam bentuk akta apapun juga. Mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli rumah dan tanah KPR bank yang dilakukan di bawah tangan, berdasarkan pendapat penulis tidak mempunyai akibat hukum, berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Rumah *take over* KPR tersebut adalah objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang melalui KPR bank yang diajukan oleh debitur, dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa debitur dilarang untuk mengalihkan dan atau melepaskan haknya atas objek jaminan tanpa seizin dan persetujuan pihak bank selaku kreditur. Sehingga apabila terjadi pengalihan rumah KPR secara di bawah tangan maka debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati bahkan lebih jauh debitur telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni tanpa hak telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain;

- b. Peralihan hak atas tanah terjadi dengan ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah (baik itu akta jual beli, hibah tukar menukar dan lainnya) di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Sehingga secara hukum debitur lama adalah tetap sebagai pemilik yang sah atas unit rumah KPR nya tersebut.

Pengalihan KPR di bawah tangan atau lebih dikenal dengan istilah *over credit* atau *take over* KPR, hal ini sah dilakukan apabila melalui proses hukum dengan persetujuan bank untuk mengalihkan kredit dari satu debitur ke debitur lain. Namun, jika perjanjian jual beli dengan pihak ketiga secara di bawah tangan dan KPR berjalan berdasarkan unsur kepercayaan saja, perjanjian jual beli ini bisa dianggap batal demi hukum.

Karena akta di bawah tangan tidak dibuat di hadapan ataupun oleh pihak berwajib, dengan demikian seharusnya penandatanganan dan pembuatan akta tersebut menghadirkan saksi. Saksi merupakan alat pembuktian yang bisa menguatkan bukti bahwa terdapat hubungan hukum yang timbul terhadap pembuatan perjanjian sesuai dengan Pasal 164 HIR, dan Pasal 1902 KUH Perdata. Adapun dalam peralihan rumah KPR akibat alih debitur baru juga mengacu pada hal hapusnya perjanjian dikarenakan oleh: (Kartini Muljadi, 2010)

1. Jangka Waktunya berakhir;
2. Dilaksanakan Objek Perjanjian;
3. Kesepakatan kedua belah pihak;
4. Pemutusan sepihak oleh salah satu pihak;
5. Adanya Putusan Pengadilan.

Dalam hal peralihan hak atas jual beli rumah KPR di bawah tangan juga tentu terdapat perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang mana telah dilakukan oleh pihak debitur awal karena telah mengalihkan kewajiban hutangnya kepada pihak pembeli atau debitur baru. Wanprestasi adalah sikap atau perbuatan seseorang yang telah ingkar janji dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kreditur dan debitur, yang mana dasar wanprestasi adalah perjanjian (A. R. Saliman, 2004). Debitur dapat dikatakan wanprestasi, apabila seorang debitur:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan,
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan dapat menimbulkan permasalahan atau sengketa hukum di kemudian hari. Palsunya, tanpa adanya bukti otentik, pemilik baru atau pembeli tidak mempunyai jaminan akan kepastian hukum dan hak atas tanah tersebut. Adapun kemungkinan yang dapat terjadi apabila tetap dijalankan:

- a. Pertama, timbul sengketa di mana penjual dapat menggugat pembeli untuk membatalkan dan meminta pengembalian hak atas tanah;
- b. Kedua, persoalan dengan ahli waris karena pembeli tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya dengan akta otentik;
- c. Ketiga, pembeli sulit melakukan balik nama sertifikat tanah karena tidak tersedinya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris atau PPAT.

Dalam hal ini penulis memberikan contoh gambaran kasus mengenai pembelian rumah berdasarkan sistem *take over* di bawah tangan. Perihal perkara terkait jual beli rumah KPR secara *take over* di bawah tangan oleh debitur, gugatan yang diajukan oleh penggugat diterima seluruhnya oleh Majelis Hakim dalam Pengadilan Negeri Bekasi yakni berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor 311/PDT.G/2019/PN.BKS. Adapun Sengketa yang terjadi antara penggugat, tergugat dan turut tergugat, berawal dari jual beli rumah secara *take over* di bawah tangan yang masih dalam angusuran ke bank. Proses pembuatan perjanjian pengikatan *take over* kredit rumah tersebut dilakukan di bawah tangan oleh para pihak, tanpa melalui proses resmi dari bank dan tanpa atas sepengetahuan bank sebagai pemegang objek perjanjian jual beli dengan status masih sebagai jaminan hak tanggungan oleh Bank: Menimbang, bahwa adapun gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Tergugat II (Antonius Susanto) telah memperoleh fasilitas kredit KPR BTN dari Tergugat III dengan Debitur Nomor Perjanjian Kredit: 20490-03291 yang terletak di Kompleks KPR BTN Duren Jaya Type 45, Blok B-237, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, lalu pada tanggal 01 Juni 1988 dijual di bawah tangan mengalihkan dan menjual rumah dengan harga sebesar Rp.4.250.000,- (Empat juta dua ratus lima puluh ribu

rupiah) kepada Tergugat I dan pada tanggal 5 Agustus 2010 oleh Tergugat I telah dijual di bawah tangan atau secara *take over* KPR kepada Penggugat seharga Rp.38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) dan ketika Penggugat akan menyelesaikan administrasi jual beli pada pihak Tergugat III (BTN) tersebut Penggugat tidak berhasil mencari keberadaan Tergugat I, Tergugat II dan saran Tergugat III dokumen atas tanah dan rumah di atasnya dapat diambil harus disertai Putusan dari Pengadilan Negeri setempat, karena jual beli ini dilakukan secara terang dan tunai lebih-lebih tidak dikomplain pihak lain, maka jual beli melalui sistem *take over* KPR harus dinyatakan sah berkekuatan hukum sehingga petitum kedua patut dikabulkan; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.7, P.8, P.9 dan P.11 secara fakta Penggugat telah patuh akan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan diatas tanah dan bangunan yang ditempatinya dan selain itu Penggugat juga minta bantuan saksi Anton Imbiri, berupaya mencari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan administrasi jual beli tersebut tetapi sia-sia karena tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat sudah seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang sah yang wajib mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dengan demikian petitum ketiga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas yaitu petitum kedua dan petitum ketiga dikabulkan, maka sudah selayaknya petitum ke empat harus dikabulkan karena baik bukti jual beli di bawah tangan maupun penguasaan fisik tidak ada satu pihakpun yang keberatan atas tanah yang dibelinya; Mahkamah Agung Republik Indonesia Menimbang, bahwa Tergugat III sebagai pihak yang memfasilitasi perumahan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. BTN (KPR-BTN) sebagai pihak kreditur kepada konsumennya yaitu Tergugat II (Antonius Susanto) dengan Debitur Nomor Perjanjian Kredit: 20490-03291 yang telah dilunasi seharga Rp.407.964.00,- (empat ratus tujuh ribu Sembilan ratus enam puluh rupiah) sebagaimana bukti P.5, dan dari pertimbangan di atas adalah kini telah menjadi milik Penggugat, maka sudah seharusnya petitum kelima dikabulkan dengan memerintahkan kepada Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat dan semua dokumen atas nama Antonius Susanto (Tergugat II) Debitur Nomor 20490-03291 kepada Penggugat; Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke enam di mana Penggugat hingga saat ini telah berusaha mencari Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak berhasil menemukan keberadaannya, sehingga Penggugat harus diberi izin dan kuasa untuk bertindak atas nama Tergugat II sebagai penjual apabila Tergugat II tidak hadir dihadapan PPAT dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan di kompleks KPR BTN Duren Jaya Type 45 Blok-237 terletak di Desa Duren Jaya Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi tersebut sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku pembeli terhadap sebidang tanah dan bangunan di kompleks KPR BTN Duren Jaya Type 45 Blok-237 terletak di Desa Duren Jaya Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, dengan demikian maka harus dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan putusan *verstek*, dan Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang menang, sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berada di pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini:

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik; Mahkamah Agung Republik Indonesia;
4. Menyatakan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan secara bawah tangan sebagaimana Kwitansi pembelian tanah beserta bangunan di atasnya milik Tergugat II tertanggal 3 Juli 2010, sejumlah Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) sebagai bukti transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek KPR BTN Duren Jaya Type 45, Blok B-237, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi atas nama Antonius Susanto (Tergugat II), tersebut adalah Sah Demi Hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang *syah* dan beritikad baik untuk melanjutkan kewajiban prestasi maka perjanjian sebelumnya batal berdasarkan hukum atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di Kompleks KPR BTN Duren Jaya Type 45, Blok B-237, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, atas nama Antonius Susanto (Tergugat II);

6. Memerintahkan kepada pihak Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat dan semua dokumen atas nama Antonius Susanto (Tergugat II) Debitur dengan Nomor Perjanjian Kredit: 20490-03291, dan membuat Perjanjian Kredit yang baru kepada Penggugat; Mahkamah Agung Republik Indonesia Memberi izin dan kuasa, kepada Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku Pembeli, sekaligus bertindak untuk dan atas nama Tergugat I sebagai Penjual,
7. Menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris / PPAT atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks KPR BTN Duren Jaya *Type* 45, Blok B-237, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi atas nama Antonius Susanto (Tergugat II) tersebut, apabila Tergugat I ataupun ahli warisnya tidak hadir di hadapan Notaris PPAT;
8. Menghukum pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk dapat membayar biaya perkara secara Tanggung Renteng sebesar nominal Rp.7.931.000,- (Tujuh juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Dalam suatu perjanjian jual beli KPR melalui sistem *take over* juga kerap menimbulkan perjanjian timbal balik, di mana prestasi masing-masing pihak bertalian erat satu dengan yang lainnya dan dalam hal ini memungkinkan pembatalan perjanjian sebelumnya yang telah mengikat namun dinyatakan batal karena adanya unsur *wanprestasi* (ingkar janji) dari salah satu pihak yang telah melakukan kesepakatan sebelumnya, pembatalan perjanjiannya diatur dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, yang berbunyi:

1. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
2. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.
3. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.
4. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata tersebut menentukan adanya tiga syarat untuk terlaksananya pembatalan suatu perjanjian timbal balik, yaitu :

1. harus ada perjanjian timbal balik;
2. harus ada ingkar janji;
3. putusan hakim. Untuk batalnya suatu perjanjian timbal balik, harus ada putusan hakim;

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Kedua (*Take Over*) Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan**

Perlindungan hukum merupakan segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun Lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dalam perjanjian, perlindungan hukum berada di tempat di mana kesepakatan para pihak mengikat satu sama lain dan berfungsi sebagai hukum. Untuk itu perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen *take over kredit* perumahan di bawah tangan, berdasarkan undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen adalah segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen (Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Perlindungan berupa hukum terhadap konsumen merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen. (Miru & Yodo, 2014).

Mengacu kepada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa hak seorang kreditur terhadap debitur yaitu segala kebendaan si berhutang debitur), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Kewajiban bank atas nasabah di dalam perjanjian KPR tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada konsumen yang akan membeli rumah secara kredit. Adanya tindakan peralihan debitur yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit yaitu debitur baru, pada kenyataannya

tidak diakui oleh bank sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertifikat yang diberikan oleh bank dalam proses KPR tersebut di mana sertifikat masih tertulis atas nama debitur pertama. Yang mana pihak bank hanya mengetahui dan mengenal debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan bank. Sedangkan, peralihan hak atau balik nama sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur baru tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran uraian pada hasil pembahasan materi tesis yang disusun oleh penulis, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran sebagai berikut:

- 1.) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang bersifat masih sementara karena masih berupa perjanjian pendahuluan sebab dalam Perjanjian pengalihan kredit *take over* KPR secara di bawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja dalam hal ini debitur yang mengalihkan kredit dan debitur yang menerima pengalihan kredit dan pihak bank tetap hanya mengakui debitur pertama yang mengajukan proses KPR di bank yang sah sehingga debitur penerima pengalihan kredit tersebut tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum karena membutuhkan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak bank dan debitur penerima pengalihan kredit KPR.
- 2.) Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank sebab masih terikat dengan perjanjian kredit sebelumnya sampai perjanjian tersebut harus dibatalkan terlebih dahulu melalui putusan pengadilan dan dilakukan penerbitan perjanjian kredit yang baru bagi debitur baru melalui proses *take over* KPR yang resmi di Bank dan melalui pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris atau PPAT untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

#### E. Saran

Kedepannya pihak bank sebagai pihak penyalur kredit lebih memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan melakukan analisis kredit secara cermat dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku dalam dunia perbankan, untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya *take over* KPR secara tidak resmi dan debitur penerus *take over* KPR untuk mencari informasi yang pasti dari bank mengenai kondisi kredit debitur lama dan menghindari pengalihan kredit di luar dari ketentuan bank dan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari serta perlunya peran pemerintah dalam hal pembentukan regulasi yang tegas guna mencegah terjadinya praktik *take over* KPR di bawah tangan dan menghindari kekosongan hukum terhadap praktik *take over* tersebut yang dapat merugikan pihak bank dan debitur penerus saat pengambilan sertifikat dan dokumen lainnya.

#### F. Referensi

- Abadi, S. H. K. 2020. *Legal Aspects of Binding Sale and Purchase Agreements as Stages of Sale and Purchase of Land Rights in Installment. International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 7(5).
- Adjie, Habib. 2017. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Afhami, Sahal, 2019, *Hukum Perjanjian Kredit: Rekonstruksi Perjanjian Standaar dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Sleman, Phoenix Publisher.
- Asih Kuswardinah, F. P. 2019. *Ilmu Kesejahteraan Keluarga*, Semarang, UNNES Press. <http://lib.unnes.ac.id/36226/>
- Asshiddiqie, Jimly. 2006. *Hukum Perjanjian: Perspektif Perundang-Undangan, Yurisprudensi, dan Doktrin*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asyhadie, Zaeni. 2012. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*,
- Budiono, Herlien. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*,

- Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Busro, Achmad. 1985. *Hukum Perikatan*. Semarang. Oetama.
- Debby Shara, D. H., & Wahjunic, S. 2019, *Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen*. Acta Djurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 2(2), 172–186.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Dinaryati, Ayu Riskiani. 2013. “*Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris*”, Jurnal Ilmu Hukum *Legal Opinion*, Vol. 1, No. 3.
- Fajar, Mukhti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir. 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Hadjon. M. Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu Offset.
- Handayoko, Duwi, dkk. 2019, *Hukum Perbankan Dan Bisnis (Persyaratan formal perjanjian kredit dan penanggulangan kredit bermasalah)*, Pekanbaru, Hawa dan Ahwa.
- Handoko, Priyo. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*. Jember. Centre for Society Studies.
- Hardjono, 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta, PT. Pusaka Grahatama.
- Harsono, Budi. 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: Djambatan.
- Hartkam, Arthur.1994. “*The Concept of Good Faith in the Unidroit Principles for International Commercial Contracts*”, *Tulane Journal of International and Comparative Law*, Vol. 3.
- Hartono, CFG Sunaryati. 2005. *Politik Hukum Menuju Suatu Sistem Hukum Nasional*. Bandung. Alumni.
- Haryanvi, Iswi dan R. Serfianto D.P, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- Hasan, Djuhanedah. 1996. *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Hay, Marhais Abdul. 1975. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung.
- Hijriyani, S., Salim, H. S., & Muhaimin, M. (2019). *Preliminary Agreement Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) on Houses through House Ownership Loan (KPR) Still in the Form of Pictures*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(4), 175–186.
- Huswan, Arlita Reggiana. (2020). Skripsi: “*Pelaksanaan Perjanjian (PPJB) Antara Developer dan User Dalam Rangka Kredit Pemilikan Rumah*”. Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung. PT Refika Aditama.
- Ilna dan Anggraini, A. M. 2018. *Consumer Legal Protection in Cases of Business Actor Developers of Flats That Have Been Declared Bankrupt (Study of Kemanggisan Residence)*. *Journal of Adigama Law*, 1(1).
- Indratanto, Samudra Putra. Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, 2020, “*Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara dan Peraturan Pemeerintah Pegganti Undang-Undang*,” *Jurnal Imu Hukum* 16, No. 1.
- Irwansyah. 2020. *Penelitian Hukum Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta. Edisi Revisi. Top Offset Percetakan.
- Jusuf, Jopie. 2003, *Kriteria Jitu Memperoleh kredit bank*, Jakarta, Elex Media Komputer.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta. Universitas Indonesia Fakultas Hukum.
- Koraag, A. 2017. *Pengalihan Kredit Akibat Debitor Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan*. *Lex Administratum*, 5(5), 41–48.
- Manery, Barnabas Dumas. 2017. “*Makna dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi*”. *Jurnal SASI Volume 23 Nomor 2*.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada.

- Moch. Isnaeni. 2016. *"Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan"*, Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- Muljadi, Kartini. 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Muljono., E. L., 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pemberian kredit oleh Perbankan*, Jakarta, Harvaindo.
- Naja, H.R. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Natsir, Asnawi M. 2017. *"Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer"* *Jurnal Masalah - Masalah Hukum*, Jilid 46 No. 1, Januari 2017.
- Ningrum, Dwiani Puspita, 2019, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Mobil Melalui Take Over Kredit (Analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2017/Pn.Mlg)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.
- Poesoko. Herowati. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- Poetri, Meisha. 2022, *Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah*, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Volume 10 Nomor 1.
- Pradnya Paramita.
- Prastomo, Dimas Agung. 2017. *Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.
- Putrisani, 2018. *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*. Jakarta, *Mimbar Keadilan*, 14(28), 171-182.
- R. La Porta, 2000, *"Investor Protection and Corporate governance"*. *Journal Of Financial Economics* Vol. 58 (1 January).
- Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, 2022, *"Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)"*, melalui <http://www.eprints.ums.ac.id>.
- Raharja, Budi Utami. 2005. *Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)*, Medan Tesis Parcasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara.
- Rahman, Hasanuddin. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Rissa Afni Martinouva, Rohaini, 2023, *"Akibat Hukum Perjanjian Over Kredit Perumahan Rakyat Bersubsidi Melalui Notaris Menurut Hukum Perdata"*, *Jurnal JHM* Vol. 4 No.2.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera. Januari-Juni 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letterc Di Bawah Tangan*, *Jurnal Privat Law*, Volume VIII No. 1.
- Salim H.S dkk, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Saliman, A. R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Santoso, B., & Adhito, A. 2010. *Jangan Ambil KPR Sekarang!*, Jakarta, PT. Elex Media Komputindo.
- Sembiring, Sentosa. 2000. *Hukum Perbankan*. Bandung. Mandar Maju.
- Simanjuntak, P.N.H. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Simanjuntak, Ricardo, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan.
- Sinungan, Mucdarsyah. 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Yogyakarta, Tograf.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta. Institut Bankir Indonesia.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Soeroso, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sofyan, Sri Soedewi Asjchoen Sofyan. Yogyakarta, 1974, *Hukum Perdata: Hukum Beda*, Yogyakarta, Liberty.
- Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung. Alumni.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suryati. 2017. *Hukum Perdata*. Yogyakarta. Suluh Media.
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung, Alfabeta.

- Suwardi. 2022. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19*. Pattimura Law Journal, 6(2), 69–94.
- Suyatno, Thomas. 1993. *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Taufik, Ady Imam. 2011. *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?* Jakarta. Media Pressindo.
- Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka, Edisi kedua, cet. 1.
- Tresnati, E. R. dan R, 2005, *Kamus Istilah Ekonomi*, Jakarta, Bumi aksara.
- Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. (2017). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara di Bawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)*. Diponegoro law Journal, 6(2), 1–19.
- Yudhantaka, Lintang. 2017. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling," Yuridika Volume 32 Nomor 1 (Januari 2017).
- Zainal, Asikin. 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Press.