

---

---

## Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Secara Oper Kredit Tanpa Diketahui oleh Pihak Bank

### *Legal Protection for Consumers in Purchasing Mortgage Houses by Passing Credit Without the Bank's Knowing*

Desi Verawati<sup>1\*</sup>, Cicilia Julyani Tondy<sup>2</sup>, Amelia Nur Widyanti<sup>3</sup>

Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: <sup>1</sup>desyvera64@gmail.com, <sup>2</sup>ciciliajtondy.cjt@gmail.com, <sup>3</sup>amelianurw@gmail.com

\*Corresponding Author

[Submitted: 29 April 2024] [Accepted: 31 Mei 2024] [Published: 31 Mei 2024]

How to Cite:

Verawati, Desi, Cicilia Julyani Tondy, and Amelia Nur Widyanti. 2024. "Legal Protection for Consumers in Purchasing Mortgage Houses by Passing Credit Without the Bank's Knowing". *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab* 5 (2), 523-539. <https://doi.org/10.24252/shautuna.v5i2.49720>.

---

---

#### Abstrak

Proses pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah sepanjang waktu selalu dijumpai kendala dalam pembayaran angsuran, sehingga pihak pembeli terkena wanprestasi karena tidak membayar angsuran sesuai kesepakatan yang ditandatangani antara pihak pembeli dengan pihak bank. Rumusan masalah penelitian ini yaitu Bagaimana akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah Dalam transaksi oper kredit tanpa sepengetahuan pihak bank dan Bagaimana Perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli objek jaminan kredit rumah pada transaksi oper kredit tanpa sepengetahuan pihak bank. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah menurut Moch, Ismaeni, Teori Perlindungan Hukum, Teori Perjanjian Perdata menurut Sudikno Mertokusumo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah adalah yuridis normatif (penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier). Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis dan pendekatan konseptual dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum, literatur buku, dan bahan hukum lainnya. Teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan penafsiran sistematis. Dari penelitian diperoleh kesimpulan Pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Dampak atas tindakan ini adalah munculnya risiko pada debitur yang menerima dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru dan di dalam over kredit tersebut.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Konsumen, Rumah KPR

#### Abstract

*The process of buying a house through a Home Ownership Credit all the time is always met with obstacles in installment payments, so that the buyer is in default because he does not pay the installments according to the agreement signed between the buyer and the bank. The formulation of this research problem is what are the legal consequences of the transfer of the purchase and sale of the object of home ownership credit guarantee in a credit pass transaction without the knowledge of the bank and how is the legal protection for consumers in the purchase and sale of home loan guarantee objects in a credit pass transaction without the*

*knowledge of the bank. The theories used in this study are according to Moch, Ismaeni, Legal Protection Theory, Civil Contract Theory according to Sudikno Mertokusumo. The method used in this study is normative juridical (research on literature law or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials). The research approach used is a legal, case, analytical approach and a conceptual approach with legal material collection techniques carried out by identifying and inventorying legal rules, book literature, and other legal materials. The technique of analyzing legal materials is carried out by grammatical legal interpretation and systematic interpretation. From the research, it was concluded that the transfer of home loans without the knowledge of the bank as a creditor before the credit is paid off is an act that should not be done by the debtor. The impact of this action is the emergence of risks to the debtor who accepts and sullito to take a certificate for the new debtor and in the credit over.*

**Keywords:** *Legal Protection, Consumer, Mortgage House*

## Pendahuluan

Salah satu program yang di lakukan pemerintah untuk menyediakan rumah bagi masyarakat adalah kredit Perumahan Rakyat Subsidi. Masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui program pemerintah KPR Subsidi terlebih dahulu melakukan Perjanjian antara Debitur (masyarakat penerima KPR Subsidi) dengan Kreditur (Bank pemberi KPR Subsidi). Sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR- BTN), dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Namun pada kenyataannya perbuatan hukum pengalihan kepemilikan rumah ini sering kali ditemui dalam prakteknya tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak bank, sehingga aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor, debitor KPR, dan pihak ketiga yang membeli rumah dan tanah tersebut perlu mendapat perhatian, mengingat rumah KPR tersebut merupakan suatu objek jaminan yang sah terhadap pihak bank sebagai pihak yang menyalurkan kredit perumahan.<sup>1</sup>

Di Indonesia, harga sewa suatu objek properti pertahun rata – rata 55 dari harga properti. Jadi, secara matematis jika harga sewa rumah <5% dari harga properti, langkah menyewa memang lebih murah. Namun Bila harga sewa rumah >5% dari harga properti, kurang bijaksana bila anda terus meyewa.<sup>2</sup> Fungsi dari rumah itu sendiri yaitu sebagai tempat untuk melindungi keluarga, tempat tinggal untuk membina keluarga dimana masyarakat tentu ingin memiliki rumah yang sehat, baik, maupun layak huni. Dengan

---

<sup>1</sup> Laure Halilintar, Jacobus Jopie Gilalo, dan Muhammad Aminulloh, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi,” *Karimah Tauhid* 3, no. 4 (2024): 4883–4902, <https://doi.org/10.30997/karimahtauhid.v3i4.12934>.

<sup>2</sup> Zuhri M Nawawi, “Kecenderungan Masyarakat Untuk Berwakaf Tunai (Studi Kasus Mahasiswa Fakultas Syari’ah™ ah IAIN Sumatera Utara),” *Media Syari’ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* 13, no. 2 (2017): 213–26, <https://doi.org/10.22373/jms.v13i2.1789>.

berkembangnya jumlah penduduk maka permukiman untuk perumahan juga akan semakin bertambah. Maka tidak diherankan jika lahan untuk permukiman sangat sulit ditemukan.<sup>3</sup> Upaya pemerintah menghadirkan KPR Subsidi ini selain untuk memastikan ketersediaan rumah bagi masyarakat, sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap hak asasi manusia sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM).<sup>4</sup> Pasal 40 Undang-Undang ini menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”<sup>5</sup>

Tindakan pengalihan kepemilikan rumah pada saat masih dalam masa perjanjian dengan Bank dengan pihak lain akan menimbulkan permasalahan hukum yang sangat kompleks dikemudian hari dan permasalahan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak bank. Perjanjian ikatan jual beli hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu Bank pemberi kredit. Sumber hukum perjanjian kredit mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dianggap belum sah apabila dibuat sebelum pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, cara pembayaran, kapan pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.<sup>6</sup> Pembuatan PPJB merupakan kewenangan Notaris, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Tidak hanya pengalihan kredit atau take over atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitor pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong

---

<sup>3</sup> Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, “Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia),” *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)* 1, no. 2 (2014): 86–102, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lppmekosobudkum/article/view/7222>.

<sup>4</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia* (Pusat Penerbitan PNRI, 1999).

<sup>5</sup> A Riawan Amin, *Menata Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: UIN Press, 2009). h. 4.

<sup>6</sup> Dewi Kurnia Putri, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–34, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

sebagai tindakan “wanprestasi” yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau take over yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit.

Tidak hanya pengalihankredit atau take over atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “wanprestasi” yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau take over yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit.

Upaya yang telah dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan pemanggilan dan penyelesaian secara musyawarah, namun debitur tidak memenuhi panggilan tersebut dan kreditur telah sesuai dengan prosedur maka pihak bank mengajukan gugatan dalam Putusan Nomor.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn di kota Cirebon mengenai penjualan objek hak tanggungan dan tidak melakukan pembayaran kredit sebagaimana perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya. Masalahnya adalah debitur menjual objek yang dijamin dan tidak melakukan pembayaran kredit. Berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 23/Kpr/02.17. Debitur telah melakukan tindakan wanprestasi. Sedangkan kasus Putusan Pengadilan Nomor Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr di Ungaran, Terdapat sengketa mengenai oper kredit jual beli rumah dan tanah Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara oper kredit terhadap objek yang masih dibebani hak tanggungan haruslah memenuhi syarat jual beli dengan berdasar pada syarat formil maupun materil Jual beli dalam KUHPerdara menggunakan dasar hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. Akan tetapi dalam kasus ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dilakukan belum sepenuhnya memenuhi syarat perjanjian jual beli dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu jual beli ini tidak dilakukan oleh sebab yang halal karena yang menjadi objek jual beli berasal dari kredit pemilikan rumah (KPR). Dalam Putusan 54/pdt.g/2021/pn.kwg lokasi perumahan di kabupaten karawang, bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap penggugat dengan tidak memenuhinya janjinya

yaitu akan membantu mengurus surat-surat setelah kredit sudah lunas. Tergugat telah melanggar Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa tergugat tidak melaksanakan perjanjian lisannya yang dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.

## Metode Penelitian

Metode berarti cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>7</sup> Metode berarti cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis Normatif, dipilihnya jenis penelitian ini karena kajian dalam penelitian ini adalah kajian ilmu hukum, oleh karena itu harus dikaji dari aspek hukumnya. Johnny Ibrahim mengatakan suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan,<sup>8</sup> karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi focus sekaligus tema sentral suatu penelitian.

## Hasil dan Pembahasan

### 1. Akibat Hukum Dari Peralihan Jual Beli Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Transaksi Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank

Tindakan jual beli alih kredit ke pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank pada dasarnya menimbulkan kerugian pihak ketiga atau debitur baru yang membeli alih kredit atau pihak ketiga sendiri.<sup>9</sup> Kerugian ini timbul karena pihak ketiga yang membeli dengan oper kredit tersebut, tidak diakui oleh pihak BTN sebagai penerima pembiayaan atas pembelian rumah melalui KPR. Sedangkan proses peralihan hak atau pengajuan balik nama sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan dari debitur pertama pada debitur baru ke BPN tidak dapat dilakukan bila proses peralihan hak atas tanah yang didaftarkan ke BPN oleh pembeli atau pihak ketiga tanpa menyertakan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup> Penolakan BPN tersebut cukup beralasan secara administratif, karena ketentuan peralihan dan balik nama sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan telah diatur dalam Peraturan daerah atau Perda No. 24/ 1997 dalam pasal 37 (1) tentang Pendaftaran Tanah.

Mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari pengalihan kredit rumah dan tanah yang

---

<sup>7</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002). h. 1

<sup>8</sup> Yasid, *Aspek-aspek Penelitian Hukum; Hukum Islam – Hukum Barat* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010). h. 72-85.

<sup>9</sup> Dimas Eko WAHYUONO, "Peralihan Kredit Rumah oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Selaku Kreditur," 2019, <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/102014>.

<sup>10</sup> Meike Binsneyder dan Abraham Ferry Rosando, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur dalam Tinjauan Asas Keseimbangan dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 104–19, <https://doi.org/10.30996/jhbhc.v3i1.3052>.

berstatus perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan di bawah tangan tidak mempunyai akibat hukum dengan alasan bahwa: Rumah berstatus KPR tersebut adalah objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang KPR débitor, dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa debitor dilarang untuk mengalihkan dan atau melepaskan haknya atas objek jaminan tanpa seizin dan persetujuan pihak bank selaku kreditor. Sehingga apabila terjadi pengalihan rumah KPR secara di bawah tangan maka debitor telah melakukan jauh lagi debitor telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni tanpa hak telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain.

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 di bawah tangan adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat, sehingga debitor lama sewaktu-waktu bisa saja mengelak dan tidak mengakui pengalihan kredit di bawah tangan yang pernah dilakukan dengan pihak ketiga, karena hak dan kewajiban terhadap objek rumah KPR tersebut masih melekat pada dirinya, termasuk sertifikat atas unit rumah KPR tersebut masih atas nama debitor lama.<sup>11</sup>

Proses over kredit KPR bawah tangan bisa dilakukan hanya melalui pihak notaris langsung. Dalam over kredit di bawah tangan, biasanya pembeli hanya akan melakukan perjanjian perpindahan kredit di depan notaris, melunasi biaya over kredit tersebut dan melanjutkan pembayaran cicilan KPR yang di over kredit. Meskipun dikatakan jenis over kredit yang tidak resmi, akan tetapi masih banyak orang yang memilih menggunakan proses over kredit KPR bawah tangan ini. Terdapat beberapa aturan dan peraturan perundang undangan tentang Over kredit KPR bawah tangan melalui Notaris, yaitu : Perjanjian di bawah tangan untuk pengalihan kredit tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit.

Dasar Hukum Peralihan Kredit KPR mengacu pada pasal 1338 Kitab Undangundang

---

<sup>11</sup> Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2021): 80–106, <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>.

Hukum Perdata sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak.<sup>12</sup> Mekanisme pengalihan kredit yaitu pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank. Adapaun permasalahan debitur tidak mau melakukan alih melalui bank, yaitu kelemahan dari alih debitur melalui bank adalah:

1. Proses pengajuan sebagai debitur di bank lebih rumit.
2. Memakan waktu lebih lama (karena harus diteliti oleh analis kredit bank).
3. Ada kemungkinan ditolak untuk debitur pengganti oleh pihak bank.
4. Biaya untuk alih debitur biasanya relatif lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing bank.
5. Menurut pihak Bank tindakan pengikatan jual-beli dan kuasa.

Antara para pihak adalah merupakan tindakan intern kedua belah pihak dan dianggap suatu perjanjian dibawah tangan, walaupun telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris, karena dalam tindakan ini tidak melibatkan pihak Bank sebagai pemberi kredit, maka dalam hal ini Bank masih tetap mengakui pihak debitur lama yang masih terikat dengan perjanjian kredit dengan pihak Bank dimana semua data-data yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut masih tercantum atau terdaftar atas nama debitur lama pada Bank tersebut. Sampai dengan saat ini pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat antara para pihak masih tetap dianggap perjanjian dibawah tangan dan hanya berlaku intern para pihak saja, dimana pihak Bank tidak mengakuinya.

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

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

---

<sup>12</sup> Nina Wulandari, "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR): Legal Protection for Bank Debtors in Home Ownership Loan Agreements (KPR)," *Jurnal Globalisasi Hukum* 1, no. 1 (2024): 114–27, <https://doi.org/10.25105/jgh.v1i1.19847>.

keluarga dan yang lainnya.

Lalu Notaris akan membuat :

1. Akta jual beli untuk pengalihan hak atas tanah berikut bangunanya.
2. Surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran yang belum lunas.
3. Surat kuasa untuk mengambil sertifikat rumah ketika hutang ke Bank sudah lunas.

Ada beberapa permasalahan-permasalahan yang akan terjadi apabila debitur mengalihkan dengan tanpa persetujuan Bank melakukan dalam ppengalihan hak kredit.

1) Pihak debitur baru

- a. Debitur lama dan debitur baru membuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris dapat pula pihak debitur lama dengan sengaja dan diam-diam tanpa sepengetahuan pihak penerima pengalihan hak kredit / debitur baru mengadakan pelunasan kepada Bank dan mengambil sertifikat dan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut. Tindakan seperti itu akan sangat mungkin terjadi dikarenakan pihak bank pemberi kredit masih mengakui dan pada Bank masih terdaftar bahwa nasabah debitur tersebut sebagai pemilik yang sah atas agunan dalam perjanjian kredit tersebut, karena baik sertifikat dan semua dokumen serta perjanjian kredit yang ada pada Bank masih terdaftar atas namanya.
- b. Pihak debitur baru mengalami beberapa kerugian yaitu :
  1. Bilamana mengalami wanprestasi tidak dapat mengalihkan lagi baik secara dibawah tangan atau melalui alih debitur.
  2. Tidak dapat melakukan penjualan agunan secara dibawah tangan.
  3. Alternatif penyelesaian dengan Bank bilamana telah disita atau masuk dalam Badan Urusan Piutang Negara/BUPN dan Badan Urusan Piutang Lelang Negara/BUPLN, masih harus menghadirkan debitur yang pertama untuk menerima pengembalian uangnya dari Bank, sedangkan pihak debitur pertama belum tentu diketahui tempat tinggalnya yang terakhir.
  4. Tidak adanya jaminan kepastian kepemilikan rumah dari pihak Bank sampai dengan kreditnya dilunasi.
  5. Tidak dapat memanfaatkan asuransi yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut.
  6. Dengan lamanya kredit pelunasannya maka akan semakin naik atau tinggi pajak-pajak yang harus dibayar yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan



Bangunan/BPHTB karena harus menanggung pajak penjualan dan pembelian.

Dari kerugian-kerugian tersebut di atas yang paling fatal yang diderita oleh nasabah debitur penerima pengalihan hak kredit adalah bilamana telah masuk dalam kategori Non Performance Loan dari Bank sehingga Bank akan mengambil tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Menyita asset/agunan.
2. Perintah pengosongan agunan dengan segera.
3. Dimasukkan dalam Badan Urusan Piutang Lelang Negara/BUPLN.
4. Tidak dapat mewakili menerima pembayaran untuk pengembalian sisa uang pelunasan dari Bank bila agunan terjual karena tidak dibuat kuasa untuk itu. Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada setiap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan Bank, dapat dilihat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak

Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, sehingga bila dilihat menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur telah dinyatakan wanprestasi ataupun dalam kondisi Non Performance Loan/NPL, maka pihak Bank akan mengambil tindakan untuk melaksanakan apa yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-undang tersebut, pasal inipun masih diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Tata cara eksekusi tersebut adalah yang paling singkat karena kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan atau Ketua Pengadilan Negeri.<sup>13</sup>

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka kedudukan debitur semakin lemah, sehingga untuk debitur yang menerima pengalihan hak kredit atau melanjutkan angsuran di mana pada Bank namanya tidak terdaftar dan tidak mempunyai kewenangan sama sekali atas agunan yang menjadi obyek perjanjian kredit, bila terjadi hal seperti ini, maka

---

<sup>13</sup> Angga Julvira Iskandar, "Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M di Palembang)," *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 652–74, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/28/>.

pihak Bank masih tetap meminta kehadiran debitur yang pertama untuk menerima sisa pengembalian uang atau pembayaran bilamana agunan tersebut telah laku terjual, dalam kaitannya dengan debitur penerima pengalihan hak tidak dapat menerima uang pengembalian tersebut karena dianggap tidak ada kuasa untuk itu.

## 2) Pihak debitur lama

Tindakan debitur untuk menghindari terjadinya wanprestasi debitur mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya tersebut kepada pihak lain yang sanggup ataupun akan melanjutkan angsuran kreditnya, bila pengalihan hak kredit ataupun pelimpahan kewajiban angsuran dilakukan sesuai dengan peraturan Undang-undang ataupun peraturan Bank pemberi kredit yaitu dengan cara alih debitur maka segala permasalahan yang akan timbul adalah merupakan masalah yang dapat diselesaikan secara prosedural Bank.

Pemberi kredit yaitu menjadi tanggung jawab debitur itu sendiri, yang terjadi dalam praktek dimana sebagian masyarakat masih menggunakan cara pengalihan hak kreditnya dengan melalui pengikatan jual beli dan kuasa, maka segala resiko adalah masih melibatkan pihak debitur lama yang terikat dengan Bank Pada umumnya Bank sebelum memberikan persetujuan alih debitur ataupun memberikan Kredit Pemilikan Rumah pada nasabah melalui beberapa tahapan yang bertujuan untuk mendapatkan nasabah yang mempunyai integritas tinggi untuk dapat menyelesaikan kreditnya sampai dengan pelunasan ; hal ini telah dijelaskan juga pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang berbunyi : “Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.<sup>14</sup>

Melihat persyaratan-persyaratan untuk Kredit Pemilikan Rumah yang begitu teliti, maka Bank mengharapkan mendapatkan debitur yang mempunyai integritas tinggi dalam keuangannya, sehingga diharapkan dapat melunasi angsuran kreditnya sampai selesai tanpa ada masalah yang timbul, hal ini akan sangat jauh berbeda dengan tindakan debitur yang mengalihkan hak kreditnya atau melimpahkan kewajiban angsurannya kepada pihak lain di mana dalam pengalihan hak ini pihak debitur tidak melihat kemampuan ataupun kesanggupan lebih lanjut lagi dari debitur yang akan mengambil alih angsuran kreditnya; disini hanya dilihat mengenai kemampuan awal pembayarannya saja dimana bila telah sepakat mengenai harga dan kondisi serta status rumah dan surat-suratnya maka pengalihan hak

---

<sup>14</sup> R I Undang-Undang, “Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan,” *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998.

kredit tersebut dapat dilaksanakan diantara para pihak.

Tindakan-tindakan debitur yang tidak mempertimbangkan data-data dan kemampuan pihak debitur baru dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Pada saat ini hampir semua Bank pemberi kredit sangat ketat sekali mengenai ketepatan nasabah debitur dalam membayar angsuran kreditnya. Pihak Bank telah menentukan bahwa apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut tidak ada angsuran yang dibayarkan kepada Bank maka Bank telah memasukkan debitur tersebut ke dalam kategori kredit macet atau Non Performance Loan/NPL, sehingga dengan adanya kategori tersebut pihak Bank dapat mengambil tindakan-tindakan yang berhubungan dengan perjanjian kredit.

Dalam hal ini bila pihak debitur tidak memberitahukan telah mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya kepada pihak lain maka Bank tetap meminta pertanggungjawaban dari debitur pertama yang terikat dengan perjanjian kredit tersebut. Menghindari yang tersebut di atas di mana pihak Bank hanya mengakui debitur yang lama yang masih terikat pada perjanjian kredit dengan Bank karena semua data-data dan dokumen yang berkaitan dengan agunan tersebut masih atas nama pihak debitur lama.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Jual Beli Objek Jaminan Kredit Rumah Pada Transaksi Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank**

Pengalihan kepemilikan KPR BTN melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak BTN.<sup>15</sup> Terhadap jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dibuatkan akta oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan BTN selaku kreditor dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuatkan akta sebagai alat bukti telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR BTN tersebut, dengan bentuk akta apapun juga.

Penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai dalam transaksi pengalihan KPR agar terhindar dari masalah di kemudian hari. Berbagai aspek yang perlu diperhatikan dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR antara lain verifikasi dokumen legal, perlindungan konsumen, penegakan hukum, dan penyelesaian melalui mediasi. Sebagai konsumen, penerima pengalihan hak KPR memperoleh hak-hak yang dijamin oleh berbagai regulasi, seperti hak atas informasi yang jelas dan jujur, hak atas produk atau jasa yang aman dan

---

<sup>15</sup> Rina Sari Dwi Juli, *wawancara, PPAT/Notaris Kota Bogor, Bogor, 14 Januari 2023*

bermutu, dan hak atas perlindungan hukum dalam melakukan transaksi jual beli. Perlindungan hukum bagi konsumen sangat penting untuk mencegah terjadinya praktik-praktik penipuan atau pelanggaran hak-hak konsumen dalam transaksi pengalihan KPR. Disamping itu, penegakan hukum juga merupakan aspek yang penting dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR. Jika terjadi perselisihan atau pelanggaran dalam transaksi pengalihan KPR, penerima pengalihan hak KPR dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Perlindungan hukum, menurut Ridwan pada dasarnya mengandung dua aspek yakni Preventif dan represif.<sup>16</sup> Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dengan melakukan pengawasan terhadap aktivitas yang dilakukan sesuai dengan norma-norma hukum. Sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, dengan mengembalikan pada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma hukum.

Menurut Purnadi Purbacaraka menyatakan bahwa “Secara filosofis makna dan arti perlindungan hukum itu adalah kegiatan menyasrakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah hukum atau pandangan yang menilai secara mantap dan mengejahwantahkan dan sikap tindak sebaga rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, yaitu menciptakan (sebagai *social engineering*), memelihara, dan mempertahankan (sebagai *social control*) kedamaian pergaulan hidup manusia”.<sup>17</sup>

Secara umum perlindungan hukum mengenai sengketa tanah dapat dibagi kedalam dua jenis yaitu:<sup>18</sup>

#### 1. Perlindungan hukum secara preventif

Perlindungan hukum ini mengatur tentang pemberian perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah guna melaksanakan itikad baik, sehingga orang yang memiliki sertipikat akan menguasai secara nyata dengan tidak ada gugatan yang ditunjukan kepadanya.

#### 2. Perlindungan hukum secara refresif

Dalam perlindungan hukum refresif bertujuan untuk penyelesaian apabila sengketa telah terjadi, perlindungan ini sering terjadi di pengadilan guna memberi sanksi kepada pelaku

---

<sup>16</sup> Ridwan H. R., *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006). h. 292.

<sup>17</sup> R.F.S Purnadi Purbacaraka, *Beberapa Pemikiran Kearah Pemantapan Penegakan Hukum* (Jakarta: Indo-Hill, Co, 1985). h. 30.

<sup>18</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan,” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–50, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

yang melanggar ketentuan untuk mengembalikan hukum pada mulanya. Bagi pihak bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Secara keseluruhan, perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR sangat penting dalam mencegah terjadinya masalah di kemudian hari. Verifikasi dokumen legal, perlindungan konsumen, penegakan hukum, dan penyelesaian melalui mediasi adalah aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR.

Dalam melakukan transaksi pengalihan hak KPR, penerima pengalihan hak KPR harus memastikan bahwa dokumen-dokumen legal telah diverifikasi dengan benar dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Selain itu, penerima pengalihan hak KPR juga perlu memperoleh perlindungan konsumen yang memadai dan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi jika terjadi kerugian akibat pelanggaran atau kesalahan dalam transaksi pengalihan KPR. Penegakan hukum juga sangat penting dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR, dan penyelesaian melalui mediasi dapat menjadi alternatif yang baik dalam penyelesaian perselisihan.<sup>19</sup> Dengan memperhatikan berbagai aspek tersebut, penerima pengalihan hak KPR dapat memperoleh perlindungan hukum yang memadai dalam transaksi pengalihan KPR.

Adapun Langkah dan tindakan yang perlu diambil bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitor di bawah tangan adalah sebagai berikut :

1. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutang sebab meskipun rumah KPR telah dialihkan/dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.
2. Tindakan atau perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR, tanpa seijin Bank, Bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, jika bank menghendaki. Secara yuridis sebenarnya belum pernah terjadi jual beli, karena untuk sahnya jual beli (berikut rumah), harus ada akta jual beli dan balik nama sertipikat atau balik nama.

---

<sup>19</sup> Muhammad Faisal dan Wahyudi Umar, "Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditor," *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum* 12, no. 2 (2023): 323–33, <https://doi.org/10.34304/jf.v12i2.119>.

3. Bank dapat melakukan upaya hukum eksekusi atas obyek jaminan KPR-BTN yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dalam hal ini BTN adalah pemegang Hak Tanggungan, yang dapat melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi Berdasarkan Perjanjian KPR dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Perlindungan Hukum merupakan sesuatu yang penting untuk diberikan kepada pihak-pihak dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga kepastian hukum akan tercapai. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang lahir pada 9 Desember 2016 dijadikan oleh para hakim sebagai dasar pertimbangan untuk menilai adanya pembeli itikad baik dalam jual beli tanah dalam rangka pemindahan hak.<sup>20</sup> Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 syarat pembeli beritikad baik yaitu, Jual beli yang dilakukan menggunakan prosedur yang sah sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu;

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
2. Pembelian tanah dihadapan PPAT.
3. Pembelian tanah milik adat atau yang belum terdaftar dengan dilakukan secara tunai dan terang dihadapan kepala desa setempat.
4. Menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan jual beli tanah, antara lain
5. Penjual merupakan orang yang berhak memiliki hak atas tanah.
6. Tanah yang dijual tidak dalam status disita.
7. Tanah yang dijual tidak sedang dibebankan hak tanggungan.
8. Tanah yang bersertipikat

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian wajib didasarkan oleh itikad baik.<sup>21</sup> Dimana dalam pelaksanaan perjanjian haruslah memperhatikan norma ataupun kesusilaan yang ada, sehingga pelaksanaan perjanjian haruslah berdasarkan kenyataan yang benar. Pelaksanaan perjanjian merupakan perbuatan yang merealisasikan pemenuhan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak untuk mewujudkan tujuan yang ingin dicapai.

---

<sup>20</sup> Prajna Enggar Prakoso, Ana Silviana, dan Triyono Triyono, "Perlindungan Hukum dalam Pembelian Rumah dan Bangunan Melalui Oper Kredit Perumahan (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt. G/2017/Pn. UNR)," *Diponegoro Law Journal* 11, no. 4 (2022), <https://doi.org/10.14710/dlj.2022.35556>.

<sup>21</sup> Karmila Suryani dan Lilawati Ginting, "Implementasi Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pinjam Uang (Studi PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar)," *Recht Studiosum Law Review* 3, no. 2 (2024): 164–73.

## **Kesimpulan**

Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Tidak hanya pengalihan kredit atau take over atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan "wanprestasi" yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau oper kredit yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit. Kepada Bank agar lebih berhati-hati terhadap nasabah debitur yang melakukan pengalihan kredit dengan lebih sering mengecek secara berkala debitur-debiturnya yang membayar angsuran kreditnya sehingga tanda-tanda pengalihan kredit dapat dicegah sedini mungkin agar tidak muncul masalah pada saat pelunasan atau mencegah terjadinya kredit macet. Bank juga perlu memberikan edukasi kepada masyarakat bahwa menjadi debitur kedua yang menerima pembelian objek jaminan kredit tanpa sepengetahuan bank memiliki resiko yang besar dan lebih banyak sisi meruginya daripada untungnya. Akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut. Kepada Masyarakat calon debitur kedua yang hendak membeli objek jaminan kredit dari debitur pertama, lebih baik berpikir lagi untuk mengurungkan niatnya karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, ada banyak kerugian dan rentan resiko dalam pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank. Kerugian ini paling besar akan dirasakan oleh debitur kedua karena ia menanggung beban tanggung jawab si debitur pertama untuk melunasi kredit namun ia tidak dapat menerima hak yang sama dengan posisi debitur pertama. Debitur kedua akan kesulitan pada saat kreditnya telah lunas dan hendak mengambil sertifikat dari objek jaminan karena yang melakukan perjanjian dengan bank bukanlah dirinya melainkan si debitur pertama maka Bank tidak mengakui keberadaan dirinya karena ia dan si debitur pertama telah membuat kesepakatan pengalihan

kredit tanpa sepengetahuan bank. Maka dari itu sebaiknya untuk calon debitur kedua tidak menerima pengalihan kredit sejak awal agar tidak timbul kerugian dari pihaknya di kemudian hari.

## Daftar Pustaka

- Achmadi, Cholid Narbuko dan Abu. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002.
- Amin, A Riawan. *Menata Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: UIN Press, 2009.
- Binsneyder, Meike, dan Abraham Ferry Rosando. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur dalam Tinjauan Asas Keseimbangan dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 1 (2020): 104–19. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v3i1.3052>.
- Faisal, Muhammad, dan Wahyudi Umar. "Konsekuensi Hukum Pengalihan KPR Subsidi Tanpa Persetujuan Kreditur." *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum* 12, no. 2 (2023): 323–33. <https://doi.org/10.34304/jf.v12i2.119>.
- Gaol, Selamat Lumban. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2021): 80–106. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>.
- Halilintar, Laure, Jacobus Jopie Gilalo, dan Muhammad Aminulloh. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi." *Karimah Tauhid* 3, no. 4 (2024): 4883–4902. <https://doi.org/10.30997/karimahtauhid.v3i4.12934>.
- Indonesia, Republik. *Undang-Undang Republik Indonesia nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia*. Pusat Penerbitan PNRI, 1999.
- Iskandar, Angga Julvira. "Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M di Palembang)." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 652–74. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/28/>.
- Nawawi, Zuhrinal M. "Kecenderungan Masyarakat Untuk Berwakaf Tunai (Studi Kasus Mahasiswa Fakultas Syaria<sup>TM</sup> ah IAIN Sumatera Utara)." *Media Syari'ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* 13, no. 2 (2017): 213–26. <https://doi.org/10.22373/jms.v13i2.1789>.
- Prakoso, Prajna Enggar, Ana Silviana, dan Triyono Triyono. "Perlindungan Hukum dalam Pembelian Rumah dan Bangunan Melalui Oper Kredit Perumahan (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt. G/2017/Pn. UNR)." *Diponegoro Law Journal* 11, no. 4 (2022). <https://doi.org/10.14710/dlj.2022.35556>.
- Purnadi Purbacaraka, R.F.S. *Beberapa Pemikiran Kearah Pemantapan Penegakan Hukum*. Jakarta: Indo-Hill, Co, 1985.
- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–34. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.



- R., Ridwan H. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, dan Ambar Budhisulistiyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–50. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Suryani, Karmila, dan Lilawati Ginting. "Implementasi Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pinjam Uang (Studi PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar)." *Recht Studiosum Law Review* 3, no. 2 (2024): 164–73.
- Undang-Undang, R I. "Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan." *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998.
- Waha, Caecilia, dan Jemmy Sondakh. "Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)* 1, no. 2 (2014): 86–102. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lppmekosobudkum/article/view/7222>.
- WAHYUONO, Dimas Eko. "Pengalihan Kredit Rumah oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Selaku Kreditur," 2019. <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/102014>.
- Wulandari, Nina. "Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR): Legal Protection for Bank Debtors in Home Ownership Loan Agreements (KPR)." *Jurnal Globalisasi Hukum* 1, no. 1 (2024): 114–27. <https://doi.org/10.25105/jgh.v1i1.19847>.
- Yasid. *Aspek-aspek Penelitian Hukum; Hukum Islam – Hukum Barat*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.