

**AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS MENGENAI  
PENGALIHAN RUMAH KE PIHAK KETIGA (*OVER CREDIT*) TANPA  
PERSETUJUAN BANK**



**NANDA HANTARA**

**NIM : 12213004**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2016**

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS MENGENAI  
PENGALIHAN RUMAH KE PIHAK KETIGA (*OVER CREDIT*) TANPA  
PERSETUJUAN BANK**

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi  
Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun oleh :**

**NANDA HANTARA**

**NIM : 12213004**

**PRO PATRIA**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2016**

## RINGKASAN

Laju perkembangan perkreditan di Indonesia menuntut adanya sistem peraturan hukum yang efisien, jelas dan tepat sasaran dalam setiap pembuatan perjanjiannya serta dapat melindungi hak-hak para pihaknya, baik dari pihak kreditur maupun debitur. Pada prakteknya hubungan pinjam-meminjam ini dapat dituangkan dalam bentuk lisan ataupun tulisan berupa perjanjian kredit. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian atau kesepakatan pinjam-meminjam yang dibuat antara bank dengan nasabah atau debiturnya tentang pemberian kredit atau pembiayaan yang mewajibkan nasabah atau debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau imbalan bagi hasil. Dengan adanya perjanjian pinjam-meminjam ini muncul suatu hubungan hukum, yaitu hubungan hutang piutang di mana ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, baik debitur maupun kreditur.

Hubungan hukum tersebut akan berjalan dengan baik apabila kedua belah pihak dapat menjalankan semua kewajibannya tepat pada waktu yang diperjanjikan dan apabila hubungan hukum itu tidak berjalan dengan lancar maka perjanjian kredit merupakan alat bukti yang kuat bagi kreditur. Dengan demikian untuk lebih memberikan kepastian hukum maka perjanjian kredit tersebut sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta notariil.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta notariil merupakan akta otentik apabila dibuat

oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan dibuat di wilayah kerja Notaris yang berwenang. Apabila ketentuan ini diabaikan oleh banyak pihak termasuk oleh Notaris sendiri maka akibatnya sebuah akta akan kehilangan otentisitasnya.

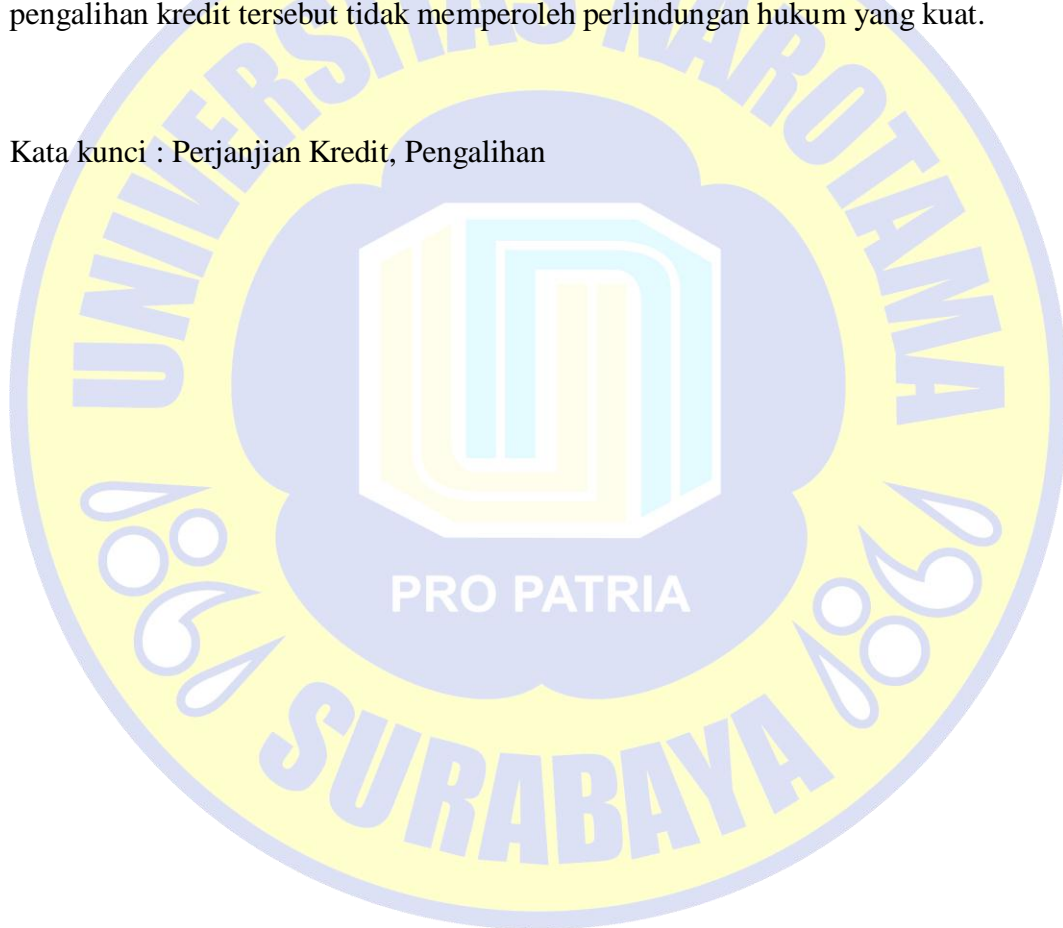
Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun pada kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Namun dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah over kredit.

## **Abstrak**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli tanah dan/atau bangunan guna dimiliki dengan membayar angsuran cicilan kepada bank pemberi kredit. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian over kredit (alih debitur) secara dibawah tangan terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perjanjian pengalihan kredit (over credit) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja dalam hal ini pihak penjual dan pembeli, dimana pihak bank tetap hanya mengakui pihak penjual sebagai debitur bank yang sah sehingga pihak pembeli selaku penerima pengalihan kredit tersebut tidak memperoleh perlindungan hukum yang kuat.

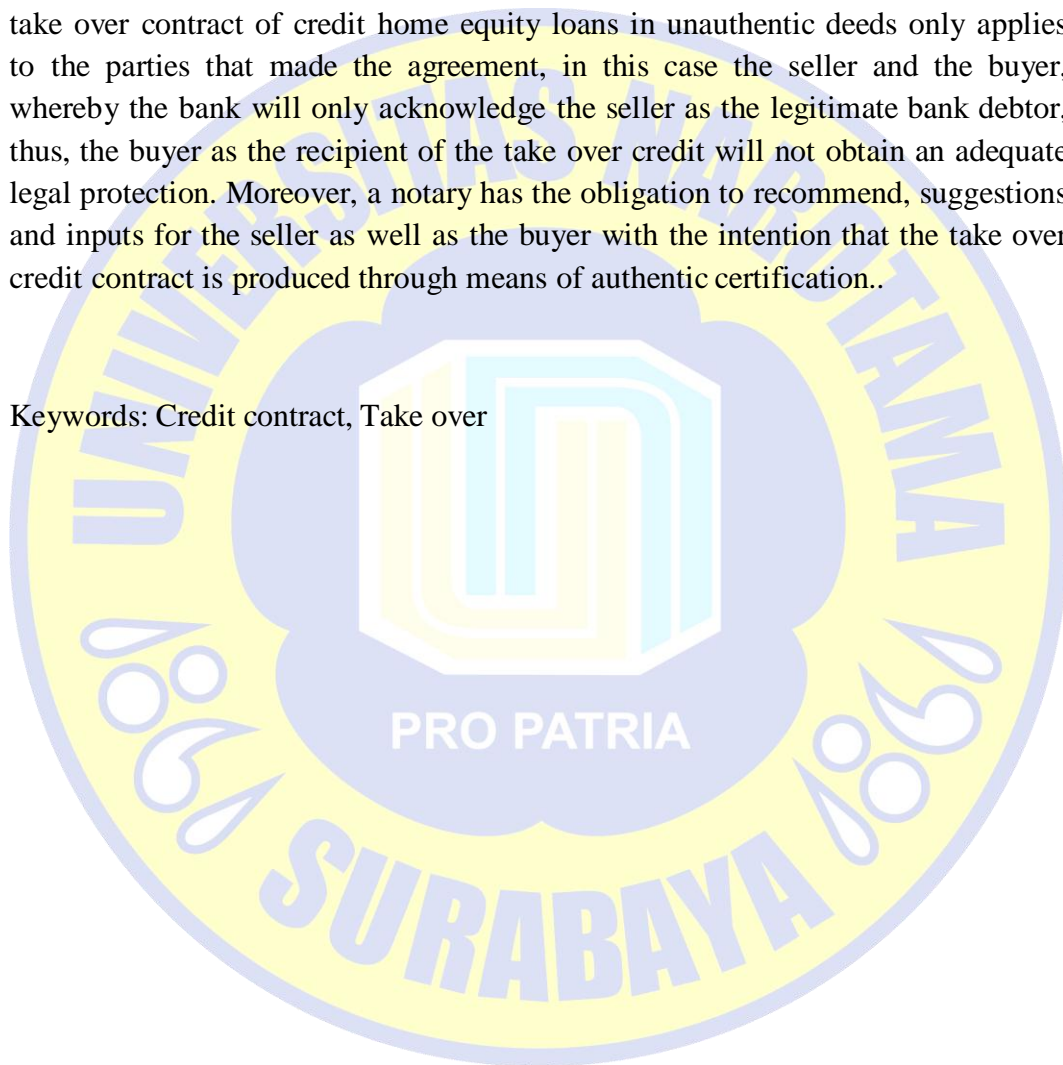
Kata kunci : Perjanjian Kredit, Pengalihan



## Abstract

Credit home equity loan are loans given by banks to customers for purchase of land and / or buildings owned in order to pay installments to the bank mortgage lenders. this study has the objectives to determine the effect of take over contract of credit home equity loans in unauthentic deeds towards the legitimacy of credit home loans house ownership and the legal protections that may be applied to the parties of the take over credit contract. The result of research indicate that take over contract of credit home equity loans in unauthentic deeds only applies to the parties that made the agreement, in this case the seller and the buyer, whereby the bank will only acknowledge the seller as the legitimate bank debtor, thus, the buyer as the recipient of the take over credit will not obtain an adequate legal protection. Moreover, a notary has the obligation to recommend, suggestions and inputs for the seller as well as the buyer with the intention that the take over credit contract is produced through means of authentic certification..

Keywords: Credit contract, Take over



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmad dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul “AKIBAT HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS MENGENAI PENGALIHAN RUMAH KE PIHAK KETIGA (*OVER CREDIT*) TANPA PERSETUJUAN BANK”.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk melengkapi tugas akhir dan merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Selesainya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik secara moril maupun materil sehingga pada kesempatan ini penulis ingin mengungkapkan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya baik dengan pikiran atau doa.

Pertama-tama secara khusus saya mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat Bapak Dr. I. A. Budhivaja, SH, MH. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dorongan dan koreksi dengan penuh kesabaran sejak awal sampai selesainya penulisan tesis ini.

Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT yang memberikan kesehatan dan kemudahan untuk menyelesaikan tesis ini, serta juga saya sampaikan kepada kedua orang tua saya, Bapak Budi Sulistijono dan Ibu Henik Liswanti yang telah melahirkan, mendidik dengan kasih sayang dan selalu mendoakan setiap langkah yang saya jalani, kepada istri tercinta Siti Cholifa

untuk dukungannya selama ini, kepada anakku, belahan jiwaku, Nasywa Pratama Nahasifa yang menjadi motivasi dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini serta kepada semua keluarga yang selalu memberikan dorongan dan perhatiannya.

Ucapan terimakasih selanjutnya penulis ingin sampaikan kepada yang terhormat :

1. Ibu Hj. Rr. Iswachyu Dhaniarti DS,ST, selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk mengikuti pendidikan Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Afdol, S.H.,MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan bantuan dan fasilitas selama saya menempuh studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan bimbingan dan bantuan selama saya menempuh pendidikan magister
4. Para Dosen Penguji yang telah mencurahkan waktunya, memberikan wawasan keilmuan dan juga masukan atau pendapat hukum terhadap tesis ini.
5. Para Bapak Ibu Dosen staff pengajar Fakultas Hukum khususnya pada Program Studi Magister Kenotariatan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bekal ilmu selama saya menempuh pendidikan pada



Fakultas Hukum Program studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya sampai dengan selesainya tesis ini.

6. Para Staff Tata Usaha yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan semua administrasi selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada sahabat-sahabat, Rilla Rininta Eka Satriya, Adi Supranoto, Devi Indah Budiarti, Dhany Supriyono, Ari Wibowo, Koko Sudarmanto dan teman-teman Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan V Universitas Narotama Surabaya, dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Semoga semua bantuan, nasehat, perhatian dan doa yang diberikan dinilai sebagai amal ibadah oleh Allah SWT.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan kepada siapa saja yang membutuhkannya.

Akhirnya, dengan segala keiklasan dan kerendahan hati saya mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT. Hanya kepadaNya kita memohon pertolongan dan berserah diri. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmatNya kepada kita semua. Amin.

Surabaya, 16 Februari 2016

Penulis

NANDA HANTARA

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi .....	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji .....	iii
Surat Pernyataan .....	iv
Ringkasan .....	v
Abstrak .....	vii
Kata Pengantar .....	ix
Daftar Isi .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
2. Rumusan Masalah .....	5
3. Tujuan Penelitian .....	6
4. Manfaat Penelitian.....	6
4.1. Manfaat Secara Teoritis .....	6
4.2. Manfaat Secara Praktis .....	6
5. Kajian Pustaka .....	6
5.1. Pengertian Perjanjian .....	6
5.2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	8
5.3. Asas-Asas Perjanjian .....	9
5.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	12
5.5. Pengertian Perbankan .....	12
5.6. Pengertian Bank .....	14

6. Metode Penelitian.....	15
6.1. Tipe Penelitian .....	15
6.2. Pendekatan Masalah.....	16
6.3. Sumber Bahan Hukum .....	16
6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan hukum .....	17
6.5. Analisis Bahan Hukum .....	17
7. Sistematika Penulisan .....	17
<b>BAB II KEKUATAN HUKUM AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS MENGENAI PENGALIHAN RUMAH KE PIHAK KETIGA (OVER CREDIT) TANPA PERSETUJUAN BANK .....</b>	<b>19</b>
2.1. Akta Notaris .....	19
2.2. Akta di Bawah Tangan .....	22
2.3. Fungsi dan Peranan Akta Otentik .....	24
2.4. Macam-Macam Akta .....	25
2.5. Grosse Akta .....	32
2.6. Pengawasan Notaris .....	37
2.7. Tanggung Jawab Notaris dalam pembuatan Akta yang Memuat Dua Perbuatan Hukum .....	39
<b>BAB III AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK YANG MELAKUKAN PENGALIHAN RUMAH KE PIHAK KETIGA (OVER CREDIT) TANPA PERSETUJUAN BANK .....</b>	<b>42</b>

3.1. Perbankan Pada Umumnya .....	42
3.1.1. Pengertian Perbankan .....	42
3.1.2. Pengertian Bank .....	44
3.1.3. Jenis-Jenis Bank .....	51
3.1.3.1. Bank Umum .....	52
3.1.3.2. Bank Perkreditan Rakyat .....	53
3.1.4. Usaha Bank .....	55
3.2. Tinjauan Umum Kredit Perbankan .....	61
3.2.1. Pengertian Kredit .....	61
3.2.2. Unsur-Unsur Kredit .....	65
3.2.3. Fungsi Kredit .....	67
3.2.4. Jenis Kredit .....	68
3.2.5. Perjanjian Kredit .....	70
3.3. Jaminan Kredit .....	75
3.3.1. Pengertian Jaminan Kredit .....	75
3.3.2. Sifat Perjanjian Jaminan .....	79
3.3.3. Tujuan Jaminan .....	81
3.3.4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya .....	82
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>85</b>
4.1. Kesimpulan .....	85
4.2. Saran .....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>88</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari penulisan karya ilmiah ini, antara lain :

- a. Meskipun para pihak membuat akta di hadapan notaris dalam hal pengalihan kredit rumah ke pihak ketiga (over credit) tanpa persetujuan bank maka akta notaris tetap mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya putusan hakim. Akta notaris merupakan akta otentik yang memberikan kepada para pihak atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat/ dilakukan di dalamnya menjamin kepastian tanggal, waktu, dan tempat. Ini berarti bahwa akta otentik mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa, karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi bagi hakim.
- b. Pengalihan rumah di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan

kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Dengan demikian akta yang dibuat Notaris sebagai terlampir merupakan perbuatan hukum.

#### 4.2 Saran

- 1) Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1313 bahwa perjanjian itu diartikan sebagai suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, saran saya sebaiknya ada pembaharuan terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata supaya mudah di pahami oleh masyarakat luas.
- 2) Peningkatan ketelitian penerapan prosedur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai upaya pencegahan pengalihan perjanjian KPR yang dilakukan di bawah tangan, mengingat masih adanya masyarakat yang terkena imbasnya, dalam penegakannya hukum harus mempertimbangkan berbagai faktor lain diluar hukum yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk taat terhadap hukum.
- 3) Sosialisasi kepada masyarakat dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku pemerintah, dan pihak Bank sendiri melalui media hiburan, seminar dan melalui penyebaran brosur mengenai prosedur pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat atau bahkan tayangan iklan agar masyarakat paham pentingnya alih perjanjian KPR yang aman dan dilindungi hukum

sebagai upaya peningkatan kesadaran hukum bagi masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

- A. Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, Tahun 1993.
- Dahlan Slamet, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, Tahun 1995.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, Tahun 1996.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2000.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 1995.
- Imam Syakir, Soedarjanto, *Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian Dua*, Surabaya, Tahun 1983.
- J. Vernon Henderson and William Poole, *Principle of Economic*, D. C. Heth and Company, Lexington, Massachussets, Toronto, Tahun 1991.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti, Bandung, Tahun 1996.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, Tahun 1994.
- Mucdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, Tahun 1990.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2001.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2000.
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 1999.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Tahun 2007.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, Tahun 1986.



- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, Tahun 1994.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. Tahun 1986.
- S. Kertopati, dkk, *Kamus Perbankan*, Institut Bankir, Jakarta, Tahun 1980.
- Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Tahun 1992.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, Tahun 2003.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Tograf, Yogyakarta, Tahun 1993.
- Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Tahun 1993.
- Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan ketiga Gramedia, Jakarta, Tahun 1990.
- Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Cetakan 1, Rineka Cipta, Jakarta, Tahun 1993.
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Balai Pustaka Utama Grafity. Jakarta, Tahun 1993.
- Zainal Asikin, *Pokok-pokok Perbankan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 1997.

### **Perundang-undangan**

- Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Pemindahan Hak Atas Tanah, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Diktum Kedua.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramitha, Jakarta, tahun 2001.
- Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004.
- Undang-Undang tentang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998

Republik Indonesia, Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 117 Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Nomor. 4432.

Republik Indonesia, Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491

### **Majalah**

A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, Tahun 1985.

Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, Tahun 1993.

Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, Tahun 1989.

Harpendi Harahap, “Varia Peradilan Tahun XV Nomor 179”, *Grosse Akta (Suatu Masalah Hukum Dari Ikatan Kongres Notaris Indonesia Ke XVII, (Agustus 2000) : 133.*

Marzuki Usman, *Keuangan dan Perbankan Indonesia*, Infobank & ISEI, Jakarta, Tahun 1989.

Mudofir Hadi, “Varia Peradilan Tahun VI Nomor 72”, *Pembatalan Isi Akta Notaris “Dengan Putusan Hakim” (September 1991) : 142-143.*

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, Tahun 2010.

Suharjono, “Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123”, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum (Desember 1995) : hal. 136.*