Justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum
ISSN 2684-6896 (Online) 2338-9516 (Print)
Volume 8 Number 1, June 2024
https://ejurnal.yossoedarso.ac.id/index.php

AKIBAT HUKUM PENGALIHAN OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (*OVER CREDIT*) TANPA PERSETUJUAN BANK

Viktor Itoi[1]
[1]Universitas Narotama Surabaya
Email: vitoi123@gmail.com

Abstract

Housing is a fundamental human need that has become increasingly difficult to fulfill, particularly for low- and middle-income communities. To address limited purchasing power, the Indonesian government promotes home ownership through Home Ownership Credit (KPR) facilitated by banks. In practice, however, problems arise when debtors transfer KPR-financed houses to third parties before the loan is fully repaid without the bank's consent (over credit), creating legal uncertainty. This study aims to examine the legal force of notarial deeds in the transfer of KPR objects without bank approval and to analyze the legal consequences for the parties involved. The research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches. The data consist of secondary legal materials, including primary and secondary legal sources, collected through library research. The study finds that a notarial deed remains an authentic deed with perfect evidentiary value for the parties who sign it, but it does not bind the bank that has not granted approval. Legally, the original debtor remains responsible to the bank and may be deemed in default, while the third party faces legal uncertainty regarding ownership of the house. Therefore, KPR transfers should be conducted through official procedures with bank approval to ensure legal certainty for all parties.

Keywords: *Home Ownership Credit, Notarial Deed, Over Credit*

Abstrak

Kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang semakin sulit dipenuhi, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Untuk mengatasi keterbatasan daya beli, pemerintah mendorong kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan oleh perbankan. Namun dalam praktiknya, sering terjadi pengalihan rumah KPR kepada pihak ketiga sebelum kredit lunas tanpa persetujuan bank (over credit), yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta notaris dalam pengalihan rumah KPR tanpa persetujuan bank serta akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta notaris tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik terhadap para pihak yang menandatanganinya, namun tidak mengikat bank yang tidak memberikan persetujuan. Akibat hukumnya, debitur awal tetap bertanggung jawab kepada bank dan berisiko wanprestasi, sementara pihak ketiga menghadapi ketidakpastian hukum atas kepemilikan rumah. Oleh karena itu, pengalihan KPR seharusnya dilakukan melalui mekanisme resmi dengan persetujuan bank untuk menjamin kepastian hukum.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah, Akta Notaris, Over Kredit

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perkembangan kehidupan masyarakat modern menunjukkan bahwa kebutuhan manusia cenderung terus meningkat seiring perubahan sosial, ekonomi, dan

demografi. Dari tiga kebutuhan dasar yaitu pangan, sandang, dan papan, kebutuhan akan papan (perumahan) sering menjadi yang paling sulit dipenuhi, terutama bagi kelompok ekonomi menengah ke bawah. Kesulitan ini muncul karena daya beli masyarakat terbatas dan sebagian besar penghasilan terserap untuk kebutuhan sehari-hari, sedangkan pembelian rumah memerlukan dana besar. Pada saat yang sama, pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan perumahan turut meningkat, sehingga pembangunan perumahan menjadi isu strategis dalam kesejahteraan rakyat (Prasetyo 2020).

Dalam konteks tersebut, negara melalui kebijakan hukum berupaya menghadirkan akses kepemilikan rumah yang lebih luas. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, khususnya Pasal 33, menegaskan peran pemerintah dalam menyediakan bantuan dana atau kemudahan bagi masyarakat untuk membangun atau memiliki rumah, salah satunya melalui kredit perumahan. Inti gagasan kebijakan ini adalah pengakuan bahwa pembelian rumah secara tunai tidak realistis bagi banyak orang, sehingga skema pembiayaan menjadi solusi utama (Sisworini, Majid, and Suryokumoro 2020).

Salah satu instrumen penting dalam pendanaan perumahan adalah lembaga perbankan. Bank, berdasarkan Undang-Undang Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998), berfungsi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kredit perumahan yang paling dikenal masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam praktiknya, KPR tidak hanya merupakan hubungan pinjam meminjam biasa, melainkan juga berkaitan dengan kepentingan pembangunan nasional karena perbankan menjadi "wahana" penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat secara efektif dan efisien (Sjahdeini 1990).

Agar penyaluran kredit berjalan sehat, bank menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis kelayakan debitur. Salah satu kerangka analisis yang lazim adalah prinsip 5C: *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Tahap permohonan kredit biasanya dimulai dengan pengisian formulir dan pemeriksaan aspek hukum, pemasaran, keuangan, jaminan, serta aspek lain. Setelah analisis lengkap, bank memutuskan layak atau tidaknya pemberian KPR (Salim 2017).

Walaupun KPR membantu pemenuhan kebutuhan rumah, praktiknya tidak lepas dari persoalan hukum, terutama ketika kredit menjadi bermasalah atau ketika terjadi tindakan-tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian kredit. Salah satu permasalahan yang kerap muncul adalah pemindahan hak atas objek KPR (rumah) oleh debitur kepada pihak lain sebelum kredit lunas dan tanpa sepengetahuan atau persetujuan bank, yang sering dikenal masyarakat sebagai over credit atau pengalihan debitur di bawah tangan. Tindakan ini berisiko menimbulkan konflik hukum yang kompleks karena menyangkut status kepemilikan rumah, keberlakuan perjanjian kredit, validitas pengalihan, serta perlindungan bagi bank sebagai kreditur dan pihak ketiga sebagai penerima pengalihan (Prasetya and Wahyu Utomo 2019).

Dalam situasi over credit tanpa persetujuan bank, terdapat dua isu besar: pertama, bagaimana kekuatan hukum dokumen/akta yang dibuat untuk mengikat

pengalihan tersebut, khususnya jika dibuat di hadapan notaris; kedua, bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang terlibat—debitur awal, pihak ketiga sebagai "pembeli/penerima", dan bank sebagai kreditur yang memegang hak jaminan dan mengikat perjanjian kredit.

2. Rumusan Masalah

1) Bagaimana kekuatan hukum akta yang dibuat oleh notaris mengenai pengalihan rumah ke pihak ketiga (over credit) tanpa persetujuan bank?
2) Bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang melakukan pengalihan rumah ke pihak ketiga (over credit) tanpa persetujuan bank?

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait (Isnaini and Wanda 2017). Pendekatan masalah yang digunakan adalah *Statute Approach,* pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi (Isnaini and Utomo 2019) dan *Conseptual Approach,* yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum (Marzuki 2008).

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder (Hatta 2020). Bahan hukum primer terdiri atas semua produk hukum, baik nasional maupun internasional (Isnaini and Utomo 2019). Bahan hukum sekunder terdiri atas karya ilmiah berupa jurnal, baik jurnal nasional maupun jurnal internasional yang berhubungan dengan tema yang dikaji. Semua data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini dilakukan melalui penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan dan melalui sistematika hukum (Hatta Isnaini Wahyu Utomo 2019).

PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Akta Notaris atas Pengalihan Rumah (*Over Credit*) Tanpa Persetujuan Bank

Untuk memahami kekuatan hukum akta notaris dalam over credit tanpa persetujuan bank, terlebih dahulu perlu ditegaskan posisi akta notaris dalam sistem pembuktian. Akta notaris adalah akta otentik yang menurut KUHPerdata (Pasal 1868) dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, di tempat akta dibuat. UU Jabatan Notaris (UU No. 30 Tahun 2004) menegaskan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, dan akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat menurut tata cara UU tersebut (H. I. W. Utomo 2020).

Karena sifatnya otentik, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam perkara perdata. Naskah menekankan tiga kekuatan pembuktian akta notaris:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yakni kemampuan akta membuktikan dirinya sebagai akta otentik yang sah secara tampak luar (misalnya format, tanda tangan, tanggal, identitas notaris).
2. Kekuatan pembuktian formil, yakni kepastian bahwa kejadian atau fakta yang dicatat benar-benar dinyatakan para pihak di hadapan notaris sesuai prosedur pembuatan akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil, yakni kepastian mengenai isi atau materi yang dinyatakan dalam akta (H. Utomo 2021).

Dalam perkara perdata, konsekuensinya adalah hakim pada dasarnya harus menerima hal-hal yang tertuang dalam akta otentik sebagai benar, kecuali pihak yang menyangkal dapat membuktikan sebaliknya melalui alat bukti yang sah. Dengan kata lain, akta notaris "mengikat dan memaksa" dalam aspek pembuktian formal dan materiil yang dituangkan (Laka 2017).

Namun, kekuatan pembuktian sempurna ini tidak otomatis berarti perbuatan hukumnya sah dalam semua aspek. Akta notaris kuat sebagai bukti tentang apa yang dinyatakan dan bagaimana proses formalnya, tetapi jika materi perbuatan hukum yang dicatat bertentangan dengan hukum, perjanjian, atau melanggar syarat sahnya perbuatan hukum, maka akta dapat kehilangan akibat hukumnya (misalnya dapat dibatalkan atau batal demi hukum, tergantung cacatnya) (Laka and Prasetyo 2021). Di sinilah persoalan over credit tanpa persetujuan bank menjadi krusial. Over credit pada objek KPR menyentuh setidaknya dua hubungan hukum:

a. Hubungan debitur–bank (perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok beserta ketentuan-ketentuannya).
b. Hubungan debitur–pihak ketiga (pengalihan rumah/posisi pembayaran secara "jual beli/oper alih" yang sering terjadi di bawah tangan) (Prabowo 2021).

Pada umumnya, KPR disertai pengikatan jaminan (agunan) dan klausul-klausul yang membatasi pengalihan tanpa persetujuan kreditur. Bank juga memegang kontrol atas objek karena rumah KPR biasanya menjadi jaminan (secara prinsip jaminan mengikuti utang). Jika debitur mengalihkan rumah kepada pihak ketiga tanpa persetujuan bank, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar ketentuan perjanjian kredit serta mengganggu kepastian hukum atas kepemilikan dan jaminan (Prasetya and Wahyu Utomo 2019).

Dalam kondisi tersebut diatas, akta notaris tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, sepanjang dibuat sesuai syarat formil: notaris berwenang, bentuk akta memenuhi ketentuan, dibuat di wilayah dan waktu kewenangan, dan para penghadap memenuhi ketentuan identitas serta prosedur. Jadi, jika notaris membuat akta pengalihan (misalnya perjanjian pengikatan jual beli, pengalihan hak, pengakuan hutang tertentu, atau pernyataan-pernyataan) maka akta itu tetap "kuat" untuk membuktikan bahwa para pihak memang datang, menyatakan kehendaknya, dan menandatangani dokumen tersebut (H. I. W. Utomo and Safi'i 2019).

Namun demikian, kekuatan pembuktian tidak sama dengan kekuatan mengikat terhadap pihak bank, bila bank tidak menjadi pihak dalam akta dan tidak memberi persetujuan. Dalam konteks over credit, bank adalah pihak yang berkepentingan langsung karena KPR adalah hubungan kontraktual bank–debitur. Jika pengalihan

dilakukan tanpa persetujuan bank, maka akta notaris tersebut pada dasarnya hanya mengikat para pihak yang menandatanganinya (debitur dan pihak ketiga), sedangkan bank dapat tetap menganggap debitur awal sebagai debitur yang sah sampai ada mekanisme resmi alih debitur yang diakui bank.

Apabila akta notaris memuat perbuatan hukum yang secara substansi melanggar ketentuan atau larangan tertentu, maka akta berisiko dipersoalkan. Naskah menyinggung praktik pencampuradukan perbuatan hukum dalam grosse akta pengakuan hutang dan perbuatan lain (misalnya pemberian hak tanggungan/hipotik atau kuasa menjual) yang dapat menimbulkan cacat yuridis dan menghilangkan kekuatan eksekutorialnya. Walaupun bagian grosse lebih khusus pada pengakuan hutang, pelajaran pentingnya adalah: akta yang format atau substansinya tidak sesuai ketentuan bisa kehilangan "kekuatan tertentu" (misalnya tidak bisa dieksekusi langsung), dan penyelesaian harus lewat gugatan biasa. Dalam over credit, jika notaris membuat dokumen yang seolah-olah menggantikan persetujuan bank atau memindahkan hak tanpa prosedur yang semestinya, itu dapat memicu sengketa dan memunculkan risiko akta dinilai tidak memiliki daya untuk mengubah posisi hukum bank (Prasetyo 2020).

Akta di bawah tangan menjadi pembanding penting. Jika over credit dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, kekuatan buktinya lebih lemah karena bagi hakim adalah bukti bebas dan baru memiliki kekuatan materiil setelah pengakuan atau pembuktian formalnya. Sedangkan akta notaris, dari sisi pembuktian, jauh lebih kuat. Artinya, pembuatan akta notaris sering dipilih pelaku over credit untuk memperkuat bukti transaksi. Tetapi sekali lagi, "kuat sebagai bukti" tidak otomatis "kuat untuk menyingkirkan hak/kewenangan bank".

Tanggung jawab notaris juga relevan. Notaris wajib memastikan syarat formil akta dan memahami aturan yang berlaku. Jika notaris melanggar ketentuan UU Jabatan Notaris sehingga akta turun derajat menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Ini berarti dalam kasus over credit, apabila notaris membuat akta yang cacat formil atau melanggar larangan tertentu, notaris dapat terseret pada aspek pertanggungjawaban.

Menurut teori tanggung jawab jabatan, pejabat umum wajib menjalankan kewenangannya sesuai dengan hukum dan etika profesi. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi syarat formil dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila notaris membuat akta over credit yang secara substansi bertentangan dengan ketentuan perjanjian kredit atau melampaui kewenangannya (misalnya seolah-olah menggantikan persetujuan bank), maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila menimbulkan kerugian bagi para pihak. Teori ini mempertegas bahwa notaris tidak hanya bertanggung jawab atas bentuk akta, tetapi juga atas kehati-hatian dalam menuangkan kehendak para pihak (Prabowo 2020).

Akta notaris dalam over credit tanpa persetujuan bank pada dasarnya tetap merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna terhadap para pihak yang menandatangani, tetapi tidak otomatis mengikat bank dan tidak serta-merta melegalkan pengalihan posisi debitur/objek jaminan dalam hubungan kredit. Bila

materi pengalihan bertentangan dengan perjanjian kredit atau melanggar ketentuan yang relevan, akta berpotensi menimbulkan sengketa dan bahkan dapat dinilai tidak efektif untuk mengubah status hukum yang berada dalam kontrol bank.

2. Akibat Hukum bagi Para Pihak yang Melakukan *Over Credit* Tanpa Persetujuan Bank

Akibat hukum over credit tanpa persetujuan bank perlu dilihat melalui kacamata hukum perbankan dan hukum perjanjian. Dalam struktur kredit perbankan, hubungan utama adalah hubungan kontraktual antara bank (kreditur) dan nasabah debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang tunduk pada ketentuan umum perikatan dalam KUHPerdata serta ketentuan pinjam-meminjam (Pasal 1754–1769 KUHPerdata). Dari hubungan pokok ini lahir berbagai perjanjian ikutan (accesoir), seperti pengikatan jaminan. Karena aksesori bergantung pada perjanjian pokok, eksistensi dan berakhirnya jaminan mengikuti perjanjian kredit (Sugiarto 2020).

Dalam konteks KPR, rumah yang dibiayai umumnya menjadi agunan atau terikat jaminan. Bank menilai debitur dengan prinsip kehati-hatian, termasuk collateral (agunan) dan unsur lain 5C. Maka, ketika debitur mengalihkan rumah kepada pihak ketiga tanpa persetujuan bank, konsekuensinya menyentuh: (i) status perjanjian kredit; (ii) kedudukan jaminan/agunan; (iii) risiko wanprestasi; serta (iv) perlindungan hukum pihak ketiga (Ismail 2011).

Bagi debitur awal, over credit tanpa persetujuan bank berisiko kuat dianggap sebagai pelanggaran perjanjian kredit. Banyak perjanjian kredit memuat larangan mengalihkan objek jaminan atau mengalihkan kedudukan debitur tanpa persetujuan tertulis kreditur. Pelanggaran klausul semacam ini dapat memicu status wanprestasi. Dalam naskah, wanprestasi dapat berbentuk: tidak memenuhi prestasi, terlambat, tidak sempurna, atau melakukan sesuatu yang dilarang perjanjian. Over credit tanpa izin bank masuk kategori "melakukan sesuatu yang dilarang" dan/atau menciptakan kondisi yang mengganggu prestasi pembayaran dan pengamanan agunan.

Konsekuensi wanprestasi dapat berupa:

a. Perikatan tetap ada: bank tetap dapat menagih debitur awal karena secara hukum debitur awal masih pihak dalam perjanjian kredit.
b. Kewajiban ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdata) bila bank dapat membuktikan kerugian akibat pelanggaran.
c. Beban risiko beralih kepada debitur bila terjadi kerugian setelah wanprestasi.
d. Jika perjanjian timbal balik, bank dapat menggunakan mekanisme pembatalan/percepatan jatuh tempo sesuai klausul dan ketentuan yang relevan (naskah menyinggung klausula opeisbaar/jatuh tempo) (Laka 2022).

Praktisnya, debitur awal bisa berada dalam posisi "terjepit": ia telah menerima pembayaran/kompensasi dari pihak ketiga, namun di mata bank ia tetap wajib membayar cicilan dan tetap menanggung akibat bila terjadi kredit macet. Bila pihak ketiga kemudian tidak membayar, bank menagih debitur awal; sementara debitur awal harus mengejar pihak ketiga berdasarkan perjanjian internal mereka, yang bisa memunculkan sengketa baru.

Pihak ketiga yang menerima pengalihan tanpa persetujuan bank menghadapi

risiko ketidakpastian status kepemilikan dan ketidakpastian penguasaan yang sah. Akta notaris bisa memperkuat bukti bahwa telah terjadi kesepakatan dengan debitur awal, tetapi bila bank tidak menyetujui alih debitur, maka pihak ketiga belum diakui sebagai debitur resmi. Akibatnya:

a. Pihak ketiga bisa membayar cicilan kepada debitur awal atau langsung ke bank, tetapi bank tetap menganggap debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab.
b. Pihak ketiga berisiko kehilangan perlindungan bila bank melakukan tindakan penagihan, restrukturisasi, atau eksekusi agunan karena secara hukum hubungan kredit tidak berubah.
c. Bila terjadi sengketa atau eksekusi, pihak ketiga harus membuktikan haknya melalui jalur perdata terhadap debitur awal, bukan selalu bisa menahan tindakan bank (Prasetyo 2017).

Selain itu, karena jaminan bersifat accesoir, pengikatan jaminan melekat pada utang. Jika bank melakukan eksekusi karena wanprestasi, pihak ketiga berpotensi kehilangan rumah meski telah membayar kepada debitur awal. Pihak ketiga kemudian hanya memiliki klaim ganti rugi terhadap debitur awal, yang belum tentu efektif bila debitur awal tidak mampu.

Bagi bank, over credit tanpa persetujuan bank merupakan gangguan terhadap prinsip kehati-hatian dan pengamanan kredit. Bank menilai debitur dengan 5C. Jika debitur "berpindah" secara informal ke pihak ketiga, bank menghadapi moral hazard dan peningkatan risiko kredit karena pihak ketiga belum dinilai kelayakannya. Akibat hukumnya:

a. Bank dapat tetap menagih debitur awal karena perjanjian kredit tidak berubah.
b. Bank berhak menegakkan klausul-klausul perjanjian kredit, termasuk percepatan jatuh tempo dan tindakan penagihan, sepanjang sesuai ketentuan perjanjian dan hukum.
c. Bank berpotensi menghadapi sengketa dari pihak ketiga yang merasa memiliki rumah atau merasa dirugikan, meskipun bank tidak terikat pada perjanjian pengalihan tersebut.

Dalam sistem perbankan, dana yang disalurkan bank adalah dana masyarakat, sehingga bank secara normatif wajib memastikan penyaluran kredit tidak merugikan bank maupun nasabah penyimpan dana (prinsip kehati-hatian sebagaimana ditunjukkan dalam naskah). Karena itu bank cenderung memandang over credit tanpa persetujuan sebagai tindakan yang memperbesar risiko, dan secara kebijakan akan menolak pengakuan alih debitur jika tidak melalui prosedur resmi.

Perjanjian jaminan bersifat accesoir yang keberadaannya mengikuti perjanjian pokok. Jika perjanjian kredit masih berjalan dan belum lunas, maka pengikatan jaminan tetap melekat. Pengalihan "di bawah tangan" tidak memutus sifat aksesori ini. Artinya, rumah sebagai objek agunan tetap berada dalam rezim jaminan untuk kepentingan bank sampai utang lunas dan proses pelepasan jaminan dilakukan.

Jika pengalihan dilakukan, status jaminan tidak serta-merta berpindah bebas. Inilah sumber konflik: pihak ketiga merasa "membeli" rumah, tetapi rumah masih menjadi objek jaminan bank. Pada titik ini, sengketa sering berubah menjadi sengketa

tiga pihak (bank–debitur awal–pihak ketiga).

Over credit tanpa persetujuan bank berpotensi melahirkan rangkaian sengketa:

a. Sengketa debitur awal vs pihak ketiga (misalnya karena pembayaran cicilan macet, janji balik nama tidak terlaksana, atau rumah dieksekusi).
b. Sengketa pihak ketiga vs bank (misalnya keberatan eksekusi, klaim itikad baik).
c. Jika akta notaris bermasalah, potensi sengketa terhadap notaris (jika ada cacat formil atau pelanggaran kewajiban jabatan yang menimbulkan kerugian) (Sjahdeini 1990).

Dengan demikian, akibat hukum utama over credit tanpa persetujuan bank adalah ketidakpastian posisi hukum pihak ketiga, tetap melekatnya tanggung jawab debitur awal, dan tetap kuatnya kedudukan bank berdasarkan perjanjian kredit dan jaminan. Secara praktis, semua pihak menanggung risiko lebih besar dibanding bila alih debitur dilakukan secara resmi melalui persetujuan bank.

Sahnya suatu perbuatan hukum tidak hanya ditentukan oleh bentuk formal, tetapi juga oleh sebab (causa) yang halal. Jika causa suatu perjanjian bertentangan dengan hukum atau perjanjian yang telah ada, maka perjanjian tersebut dapat kehilangan akibat hukumnya. Dalam over credit tanpa persetujuan bank, causa pengalihan dapat dianggap bertentangan dengan perjanjian kredit yang secara tegas melarang pengalihan objek jaminan tanpa izin kreditur.

Menurut Teori Perjanjian, hubungan hukum antara bank dan debitur lahir dari kesepakatan yang mengikat para pihak sebagaimana asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian kredit KPR merupakan perjanjian pokok yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditur dan debitur sebagai peminjam. Dalam konteks ini, larangan pengalihan objek jaminan atau kedudukan debitur tanpa persetujuan bank merupakan klausula yang sah dan mengikat. Ketika debitur melakukan over credit tanpa persetujuan bank, maka debitur telah melanggar asas kepastian kontraktual, karena bertindak di luar kesepakatan yang telah disetujui. Berdasarkan teori ini, akibat hukumnya adalah perjanjian kredit tetap mengikat debitur awal, sedangkan perjanjian pengalihan dengan pihak ketiga hanya bersifat internal dan tidak mengikat bank (Subekti 1979).

Dalam hukum perbankan, bank beroperasi berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Perbankan. Kondisi tersebut menempatkan bank sebagai pihak yang harus dilindungi karena dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Bank berhak menolak pengakuan alih debitur, tetap menagih debitur awal, serta menegakkan hak-haknya berdasarkan perjanjian kredit dan jaminan. Kedudukan bank tetap kuat dan tidak dapat dilemahkan oleh perjanjian pengalihan yang tidak melibatkan bank. Pihak ketiga hanya memiliki hubungan hukum dengan debitur awal, bukan dengan bank. Akibatnya, ketika terjadi eksekusi atau penagihan oleh bank, pihak ketiga tidak memiliki posisi hukum yang kuat untuk menolak, dan hanya dapat menuntut ganti rugi kepada debitur awal. Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik over credit tanpa persetujuan bank bertentangan dengan tujuan hukum untuk menciptakan kepastian dan perlindungan

hukum**.**

KESIMPULAN

Kekuatan hukum akta notaris dalam over credit tanpa persetujuan bank pada dasarnya tetap kuat sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai pernyataan dan kehendak para pihak yang menandatanganinya. Namun, akta tersebut tidak otomatis mengikat bank dan tidak serta-merta mengubah status debitur atau status jaminan dalam hubungan kredit, karena bank tidak memberikan persetujuan dan tidak menjadi pihak dalam perbuatan hukum tersebut.

Akibat hukum over credit tanpa persetujuan bank menempatkan debitur awal tetap sebagai pihak yang bertanggung jawab kepada bank dan berisiko dinilai wanprestasi jika melanggar klausul perjanjian kredit. Pihak ketiga menghadapi risiko besar berupa ketidakpastian kepemilikan dan potensi kehilangan objek rumah bila terjadi tindakan penagihan atau eksekusi oleh bank. Bank tetap memiliki kedudukan kuat untuk menegakkan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan demi perlindungan dana masyarakat dan prinsip kehati-hatian. Secara keseluruhan, over credit tanpa persetujuan bank menciptakan situasi hukum yang rentan sengketa dan kompleks. Jalur paling aman dan memberikan kepastian bagi semua pihak adalah melakukan alih debitur/over credit melalui mekanisme resmi yang disetujui bank, agar hubungan kredit, jaminan, dan kepemilikan rumah berada dalam koridor hukum yang jelas.

Referensi

Hatta, Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal." *Jurnal Selat* 7 (1): 50–64. https://doi.org/10.31629/selat.v7i1.1521.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2019. "The Position of Honorary Council of Notary in Coaching Indonesian Notaries." *Journal of Law, Policy and Globalization* 92. https://doi.org/10.7176/jlpg/92-12.

Ismail. 2011. *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.

Isnaini, Hatta, and Wahyu Utomo. 2019. "The Existence Of The Notary And Notarial Deeds Within Private Procedural Law In The Industrial Revolution Era 4.0." *International Journal of Innovation, Creativity and Change* 10 (3): 128–39.

Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. 2017. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 24 (3): 467–87. https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7.

Laka, Iskandar. 2017. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Verzet Terhadap Eksekusi Dalam Perkara Perdata." *Justice Pro* 1 (1).

———. 2022. "Omnibus Law Terhadap Cipta Lapangan Kerja: Kebijakan Hukum Investasi." *Justice Pro* 5 (2).

Laka, Iskandar, and Kurniadi Prasetyo. 2021. "Kedudukan Harta Perkawinan Setelah Perceraian Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Islam Di Pengadilan Agama." *Prosiding Penelitian Dan Pengabdian 2021* 1 (1).

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Prabowo, Prasetyo Hadi. 2020. "Telaah Kritis Terhadap Berbagai Teori Hukum Yang Berlaku Di Negara Sedang Berkembang." *Justice Pro* 4 (2).
———. 2021. "Analisis Yuridis Simplifikasi Peraturan Perundang-Undangan Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Klaster Perbankan." *Justice Pro* 5 (1).
Prasetya, Rangga Dwi, and Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2019. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Hak Pengelolaan." *Res Judicata* 2 (2): 311. https://doi.org/10.29406/rj.v2i2.1752.
Prasetyo, Kurniadi. 2017. "Tinjauan Yuridis Dan Fenomena Di Masyarakat Terkait Pencatatan Nikah Di Luar Kantor Dan Jam Kerja Petugas Pencatat Nikah (P2N) Pada Kantor Urusan Agama (KUA)." *Justice Pro* 1 (2).
———. 2020. "Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Kasus Kredit Macet Terhadap Adanya Kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar Di Indonesia." *Res Judicata* 3 (2).
Salim, Agus. 2017. "Mediasi Perbankan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Antara Bank Dengan Nasabah." *Justice Pro* 1 (1).
Sisworini, Purwaning Rahayu, Abdul Majid, and Herman Suryokumoro. 2020. "Penerapan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan (Studi Kasus Di Kota Malang)." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 8 (3): 512–28. https://doi.org/10.29303/ius.v8i3.769.
Sjahdeini, Sutan Remi. 1990. "Beberapa Masalah Hukum Disekitar Perjanjian Kredit Bank." Medan.
Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
Sugiarto, Anton Hutomo. 2020. "Arti Penting Program Legislasi Daerah Bagi Pencapaian Tujuan Otonomi Daerah." *Justice Pro* 4 (1).
Utomo, Hatta. 2021. "The Validity of A Notarial Deed Created Virtually as a Supporting Facility For Economic Activities During The Covid-19 Pandemic." In *Proceedings of the 1st Tidar International Conference on Advancing Local Wisdom Towards Global Megatrends, TIC 2020, 21-22 October 2020, Magelang, Jawa Tengah, Indonesia*. EAI. https://doi.org/10.4108/eai.21-10-2020.2311904.
Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana.
Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, and Imam Safi'i. 2019. "Tanggung Jawab Mantan Karyawan Notaris Sebagai Saksi Akta Terhadap Kerahasian Akta." *Res Judicata* 2 (1): 213. https://doi.org/10.29406/rj.v2i1.1444.