

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Kota Banjarmasin

Banjarmasin adalah kota terbesar di Kalimantan Selatan, yang berada di Indonesia. Kota Banjarmasin yang dijuluki Kota Seribu Sungai ini memiliki wilayah seluas 98,46 km² yang wilayahnya merupakan delta atau kepulauan yang terdiri dari sekitar 25 buah pulau kecil (delta) yang dipisahkan oleh sungai-sungai.

Kota Banjarmasin terletak pada 3°15' sampai 3°22' Lintang Selatan dan 114°32' Bujur Timur, ketinggian tanah asli berada pada 0,16 m di bawah permukaan laut dan hampir seluruh wilayah digenangi air pada saat pasang batas-batas wilayah Kota Banjarmasin adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Barito Kuala
- Sebelah Timur : Kabupaten Banjar
- Sebelah Selatan : Kabupaten Banjar
- Sebelah Barat : Kabupaten Barito Kuala

Menurut data statistik 2001 dari seluruh luas wilayah Kota Banjarmasin yang kurang lebih 98,46 km² ini dapat dipersentasikan bahwa peruntukan tanah saat sekarang adalah lahan tanah pertanian 3.111,9 ha, perindustrian 278,6 ha, jasa 443,4 ha, permukiman adalah 3.029,3 ha dan lahan perusahaan seluas 336,8 ha. Perubahan dan perkembangan wilayah terus terjadi seiring dengan penambahan kepadatan penduduk dan kemajuan tingkat pendidikan serta penguasaan ilmu pengetahuan teknologi.

Lebih detailnya terkait nama wilayah kecamatan, jumlah kelurahan/desa, jumlah penduduk dan luas wilayah kecamatan di Kota Banjarmasin dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4.1

Data nama wilayah, jumlah penduduk dan luas wilayah di Kota Banjarmasin

Sumber: BPS Kota Banjarmasin dalam angka 2022.

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Daerah Menurut Kecamatan di Kota Banjarmasin (Km2)
	2022	2022
BANJARMASIN SELATAN	167928	38.30
BANJARMASIN TIMUR	119847	23.50
BANJARMASIN BARAT	137113	13.11
BANJARMASIN TENGAH	87574	6.65
BANJARMASIN UTARA	155027	16.90
KOTA BANJARMASIN	667489	98.46

2. Notaris Ahmad Yani, S.H Kota Banjarmasin

Profil Singkat Kantor Notaris Ahmad Yani, S.H di wilayah Kota Banjarmasin yang menjadi lokasi penelitian

Profil Kantor Notaris/PPAT Ahmad Yani, S.H. dengan Pimpinan Ahmad Yani, S.H. beralamat di Jalan Belitung Laut No. 9 RT. 5 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan Kode Pos 70116 dengan jumlah pegawai sebanyak 3 orang.

Bermula berdirinya kantor notaris Ahmad Yani, S.H. dimulai dibukanya kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 10-IX-2001, 16-04-2001. Kemudian Ahmad Yani, S.H diangkat menjadi notaris dengan SK. Menteri Kehakiman dan HAM R.I Nomor: C-580.HT.03.01.Th.2001, 30-11-2001.

3. PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Banjarmasin

Profil PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK – Kantor Cabang Banjarmasin, Kalimantan Selatan yang menjadi lokasi penelitian

Profil Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Banjarmasin beralamat di Jalan RE Martadinata No. 5 Telawang, Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70231, Provinsi Kalimantan Selatan.

Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Cikal bakal Bank BTN dimulai dengan didirikannya Postspaarbank di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda. Pada 1 April 1942 Postparbank diambil alih pemerintah Jepang dan diganti namanya menjadi Tyokin Kyoku.

Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka Tyokin Kyoku diambil alih oleh pemerintah Indonesia, dan namanya diubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Usai dikukuhkannya, Bank Tabungan Pos RI ini sebagai satu-satunya lembaga tabungan di Indonesia. Pada tanggal 9 Februari 1950 pemerintah mengganti namanya dengan nama Bank Tabungan Pos.

Tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal Bank BTN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, maka resmi sudah nama Bank Tabungan Pos diganti namanya menjadi Bank Tabungan Negara. Dalam periode ini posisi Bank BTN telah berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri.

Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN.

Sayap Bank BTN pun makin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini

memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial)

Sukses Bank BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status Bank BTN sebagai bank Konvensional menjadi Bank Devisa pada tahun 1994. Layanan bank dalam bentuk penerbitan Letter of Credit (L/C), pembiayaan usaha dalam bentuk Dollar, dan lain lain bisa diberikan Bank BTN dengan status tersebut. Dengan status baru ini tidak membuat Bank BTN lupa akan fungsi utamanya sebagai penyedia KPR untuk masyarakat menengah kebawah. Bank BTN pun makin melebar pada tahun 1989 Bank BTN sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk-produk layanan perbankan sebagaimana layaknya bank umum (komersial).

Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Water House Coopers, Pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritisasi. Produk itu adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I - Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I-KPR BTN). Di tahun yang sama juga Bank BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia Kepercayaan masyarakat dan pemerintah terhadap Bank BTN telah mengantarkan kami mendapatkan penghargaan dalam ajang Anugerah Perbankan Indonesia VI 2017 sebagai Peringkat 1 Bank Terbaik Indonesia 2017. Dengan adanya penghargaan tersebut akan mengukuhkan optimisme perseroan untuk mampu melanjutkan catatan kinerja positif dan mencapai target bisnis perseroan pada tahun tahun berikutnya.

B. Penyajian Data

1. Notaris Ahmad Yani, S.H Kota Banjarmasin

Nama : Ahmad Yani, S.H
Jabatan : Notaris/PPAT
Usia : 59 Tahun
Pendidikan Terakhir : S1
Alamat : Jl. Pramuka Komp. DPRD Prov. No.05 Rt. 19 Rw.
002 Kel. Sungai Lulut Kec. Banjarmasin Timur.

Ahmad Yani, S.H merupakan Notaris Kota Banjarmasin. Penulis melakukan wawancara sebagai berikut;

Pertama penulis menanyakan mengenai bagaimana praktik *Take over* KPR diluar Bank “Praktik *Take over* KPR diluar bank yang pelaksanaannya melalui notaris merupakan pilihan proses pengalihan hak atau take over yang bisa dilakukan nasabah ketika tidak dapat melakukan take over di bank. Selama perjalanan kredit tidak semua nasabah dapat menyelesaikan tanggung jawab dalam melunasi hutang tersebut. Berdasarkan beberapa sebab yang dialami nasabah sehingga debitur lama terpaksa mengalihkan kredit ke debitur baru untuk melanjutkan kredit KPR. Pengalihan hak yang diteiliti ini pelaksanaannya melalui notaris karena sang nasabah belum memenuhi syarat waktu selama 5 tahun untuk bisa take over KPR di bank.

Pertama kami melakukan pengecekan data dari pihak yang melakukan *Take over* KPR diluar bank yang diserahkan bank dalam bentuk bukti secara implisit (penyerahan Salinan sertifikat dan surat perjanjian kredit). Kemudian dibuatlah Akta kuasa menjual, akta kuasa mengambil sertifikat dan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam beberapa bentuk yang dipilih oleh pihak: Legalisasi, Warmerken, Notariil, Legal. Kemudian pihak yang datang ke notaris Ahmad Yani, S.H memilih PPJB yang bentuknya Legalisasi.

Selanjutnya penulis mewawancara mengenai syarat dan ketentuan *Take over* KPR diluar Bank “Mengenai syarat dan ketentuan *Take over* KPR melalui notaris ada beberapa dokumen yang perlu disiapkan oleh debitur lama dan debitur baru seperti; KTP, KK, Surat Nikah, Salinan Sertifikat, Salinan Perjanjian Kredit.

Selanjutnya penulis mewawancara mengenai faktor terjadinya *Take over* KPR diluar Bank “Mengenai faktor penyebab terjadinya *Take over* KPR diluar

Bank yaitu; belum memenuhi syarat waktu 5 tahun take over KPR di bank, memberikan perlindungan hukum kepada debitur lama, debitur baru dan pihak bank, menghindari take over tanpa sepengetahuan dan tanpa izin bank yang tidak resmi. Pengalihan melalui notaris ini menjadi solusi hukum atau disebut dengan istilah subrograsi bagi debitur KPR yang tidak dapat melakukan pengalihan di bank disebabkan belum memenuhi syarat waktu selama 5 tahun baru bisa take over sesuai prosedur *Take over* KPR di Bank.⁶⁶

2. PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Banjarmasin

Nama : Griya Setya Nugroho
 Jabatan : CLS Non Subsidizer Developer
 Usia : 29 Tahun
 Pendidikan Terakhir : S1
 Alamat : Komp. Grand Purnama 2 Jalur 5 No. 23
 Banjarmasin

Griya Setya Nugroho adalah seorang CLS Non Subsidizer Developer di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) kantor cabang kota Banjarmasin. Penulis melakukan wawancara sebagai berikut;

Pertama penulis menanyakan mengenai bagaimana praktik *Take over* KPR di Bank “Bank BTN Kota Banjarmasin sebagai penyedia fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) Subsidi dan Non Subsidi pastinya disertai dengan peraturan- peraturan prosedur yang harus dipatuhi nasabah dalam perjalanan *kredit*

⁶⁶ Ahmad Yani, S.H, Notaris/PPAT Kota Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Senin 13 November 2023.

KPR. Kemudian pada perjalanan KPR dapat kemungkinan terjadinya permasalahan oleh debitur sehingga tidak bisa menyelesaikan cicilan rumah yang diambil. Pada peristiwa tersebut nasabah mempunyai tanggung jawab pada *ke kreditur* dalam menyelesaikan KPR melalui proses pengalihan hutang debitur lama dengan menjual KPR kepada orang lain sebagai debitur pengganti yang akan melanjutkan hak dan tanggung jawab *ke kredit* pada bank.

Pada praktik take over KPR Subsidi di BTN Kota Banjarmasin ini bisa dilakukan ketika masa perjalanan kredit memenuhi syarat waktu take over yaitu selama 5 tahun. Namun kenyataannya di lapangan nasabah yang tidak sanggup melanjutkan kredit KPR Subsidi belum memenuhi syarat waktu take over di bank terpaksa melakukan pengalihan hutang melalui praktik take over KPR diluar bank tetapi dengan sepengetahuan dan izin bank melalui notaris.

Untuk proses praktiknya debitur baru membeli dari debitur lama masih atas nama yang awal melalui akta kuasa dan akta PPJB. Kredit masih atas nama yang pertama tetap berjalan di bank kreditnya. Perjalanan kredit tetap berjalan dengan akun yang pertama dikuasakan ke debitur baru yaitu syaratnya kuasa notariil kuasa menjual di sahkan notaris untuk saat pengambilan sertifikat nantinya saat sudah lunas.

Untuk bukti implisit yang diberikan bank wajib pihak pertama yang mengambilnya. Praktik take over melalui notaris ini tidak resmi sesuai prosedur dari bank tapi bisa dan diperbolehkan bank karena berdasarkan akta yang dikeluarkan notaris akta kuasa dan yang penting pasti sertifikat masih nama debitur pertama jika pihak kedua meminta langsung nama dia maka tidak bisa, jadi harus

sampai cicilan lunas dan yang mengambil pun masih debitur pertama setelah itu baru dibawa ke notaris dan dilakukan proses balik nama.

Praktik take over sah dari bank take over nya pihak pertama masih kredit terus debitur kedua membeli dengan berbagai syarat sebagainya seperti KTP, KK, Lampiran pekerjaan atau akta usaha dan nomor identitas pihak pertama dan identitas pihak kedua lalu di proseskan sampai disetujui barulah berurusan dengan notaris juga untuk mengeluarkan akta pada proses Akad seperti akta AJB, APHT, PH bisa juga dan notaris mengeluarkan kepermut disitu pihak pertama dan kedua langsung pada saat akad selesai maka langsung balik nama ke pihak kedua jadi bedanya ini pihak pertama sudah *clear* dan tinggal melunasi dan menerima sertifikat sudah nama pihak kedua. Intinya sudah lepas si pihak pertama dan dilanjutkan pihak kedua.

Kalo melalui notaris itu masih disangkut pautkan pihak pertama meskipun dalam perjalanan pihak kedua misalkan ada kredit macet atau sebagainya tetap pihak pertama yang dihubungi.

Selanjutnya penulis mewawancarai mengenai syarat dan ketentuan *Take over* KPR di Bank “Mengenai prosedur dan persyaratan yang ditetapkan oleh BTN dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Mengajukan permohonan alih debitur kepada BTN. Permohonan alih debitur telah disediakan oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (debitur lama).
- b. Mengisi data- data pemohon dan calon debitur baru.
- c. Melampirkan persyaratan sebagai berikut;

- 1) Foto copy KTP suami dan istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
- 2) Foto copy KTP suami dan istri calon pembeli/debitur baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
- 3) Foto copy Kartu Keluarga pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
- 4) Foto copy Surat Nikah pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
- 5) Foto copy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai;
- 6) Slip gaji atau Keterangan penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai;
- 7) Foto copy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta;
- 8) Foto copy Laporan usaha atau Catatan usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta;
- 9) PBB tahun terakhir.⁶⁷

3. Nasabah

- | | |
|---------|--------------------------------|
| a. Nama | : Ajeng Novikasari |
| Jabatan | : Wira Swasta (Pegawai Toko) |
| Usia | : 36 Tahun |

⁶⁷ Griya Setya Nugroho, CLS Non Subsidizer BTN Kota Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Jum'at 01 Desember 2023.

Pendidikan Terakhir : SMA

Alamat : Jalan Kayutangi Komplek Cendana II
Banjarmasin

Ajeng Novikasari adalah seorang nasabah KPR-BTN Kantor Cabang Kota Banjarmasin. Penulis melakukan wawancara sebagai berikut;

Pertama penulis menanyakan mengenai faktor-faktor nasabah melakukan take over KPR diluar Bank “Mengenai faktor sebab kami melakukan take over KPR diluar Bank yang pertama karena keadaan dan prosedur bank bisa dilakukan ketika kredit dalam masa waktu perjalanan selama 5 tahun sedangkan dinyatakan kami belum mencapai syarat waktu tersebut masih dalam perjalanan 4 tahunan walaupun sebenarnya sebentar lagi bisa dilakukan pengalihan sesuai prosedur bank namun karena kondisi mengharuskan secepatnya.

Dikarenakan kebutuhan pribadi yang meningkat tidak mampu lagi untuk membayar angsuran KPR karena tidak lagi memiliki pekerjaan tetap atau terkena pemutusan hubungan kerja sehingga secara finansial saya tidak mampu lagi melanjutkan kredit. Pada saat itu saya mengalami kesulitan ekonomi ketika di PHK dan biaya tanggungan lainnya meningkat. Sedangkan kami mempunyai kesempatan untuk memperbaiki ekonomi kami namun terpaksa kami pindah ke luar kota dan pindah domisili. Terpaksa mengalihkan KPR ke debitur pengganti untuk melanjutkan kewajiban kepada bank. Daripada KPR disita dan bank mendapat kredit macet maka saya fikir ini menjadi jalan yang benar untuk keselamatan bersama.

Bahwa proses take over KPR di bank memakan waktu yang lama, dan banyak persyaratan yang perlu dipenuhi, sehingga kami yang dikejar dan terpaksa keadaan melakukan melalui notaris”⁶⁸

b. Nama : M. Maulana
Jabatan : Wiraswasta
Usia : 28 Tahun
Pendidikan Terakhir : S1
Alamat : Jl. Purnasakti Jalur XI Komp. Purnamasari
Blok A No. 37 Kelurahan Basirih Kecamatan
Banjarmasin Barat

M. Maulana adalah seorang nasabah KPR-BTN Kantor Cabang Kota Banjarmasin. Penulis melakukan wawancara sebagai berikut;

Pertama penulis menanyakan mengenai faktor- faktor nasabah melakukan take over KPR diluar Bank “Mengenai faktor utama yaitu pastinya karena saya tidak mampu lagi untuk melanjutkan disebabkan profesi saya sebagai wirausaha dan kemudian terjadi kemunduran usaha dan memiliki utang yang cukup banyak, ini pengaruh besar saya dalam tingkat kemampuan membayar KPR. Dengan adanya kemunduran usaha saya sebagai sumber keuangan dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran maka terkendala lah saya menunaikan kewajiban kepada bank. Tentunya debitur pada keputusan awal sudah dengan pertimbangan yang benar

⁶⁸Ajeng Novikasari, Nasabah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Jum’at 15 November 2023.

untuk mengambil KPR yang dikira mampu dan sanggup memenuhi kewajiban angsuran melalui penghasilan sebagai wirausaha namun apadaya dengan adanya permasalahan ekonomi diluar kendali debitur yang menyebabkan kemunduran usaha nya dan utang keperluan usaha yang lebih prioritas demi keselamatan sumber penghasilan debitur.

Mengenai dilakukannya diluar bank karena secara prosedur bank belum bisa dilakukan namun apadaya terpaksa keadaan kondisi ekonomi yang mengharuskan saya mencari debitur yang menggantikan untuk melanjutkan kredit kepada bank. Tetapi secara prosedur bank saya belum bisa diproseskan karena saya masih dalam masa perjalanan selama 2 tahun namun ada solusi melalui notaris namun saya tetap dengan sepengetahuan bank, berdasarkan alasan saya memang benar terpaksa keadaan maka pihak bank menyetujui saja”⁶⁹

C. Analisis Data

Berkenaan dengan Praktik *Take over* KPR diluar Bank. Menurut prosedur *Take over* KPR di Bank BTN Kota Banjarmasin. Berdasarkan hasil wawancara langsung di Kota Banjarmasin dengan para informan maka penulis akan menganalisis hasil penelitian tersebut pada dua pokok pembahasan sebagai berikut:

1. Praktik *Take over* KPR diluar Bank

Prosedur take over KPR melalui notaris menjadi solusi untuk nasabah yang tidak dapat melakukan pengalihan di bank atau secara hukum disebut subrograsi karena sang debitur tidak memenuhi syarat waktu take over KPR di bank dengan

⁶⁹M. Maulana, Nasabah, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Jum’at 15 November 2023.

jangka waktu selama 5 tahun. Sehingga pihak bank memberikan arahan kepada debitur agar tetap terlaksana pengalihannya maka dilakukan take over dihadapan notaris.

Dalam praktiknya terdapat sejumlah debitur lama yang melakukan *Take over* kepemilikan rumah subsidiya kepada debitur baru. Pengalihan hak kredit yang ditujukan dalam hak ini ialah pengalihan kewajiban melanjutkan kredit debitur lama, Pengalihan kewajiban dalam KUHPerdara sering disebut dengan istilah Novasi, begitu pula jika dilihat dari aspek hukum Perikatan, proses alih debitur yang dilakukan dalam KPR merupakan perbuatan hukum novasi.⁷⁰ Novasi adalah proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku seterusnya ialah perjanjian baru dengan perubahan.⁷¹

Pengalihan kewajiban rumah kepada seseorang disebut pihak ketiga harus mendapatkan izin dari Bank selaku pemberi hutang sebab si penerima hutang berkewajiban mengikuti peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, dengan hanya menerima penawaran dari seorang debitur baru sajadisodrokan debitur lama belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa Undang- Undang mensyaratkan bahwa Novasi baru terjadi apabila kreditor atau pihak Bank menerima penawaran debitur baru dan menyataka tegas bahwa ia membebaskan debitur lama. Tetapi dalam hal pengalihan Hak tanpa sepengetahuan pihak kreditor

⁷⁰ Kaffa S, *Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah dibawah Tnagan Tanpa sepengegetahuan Pihak Kreditor (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt. G/2018/PN.Cbn)*, t.t., hlm. 626-647.

⁷¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandnag Hukum Bisnis)* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 30.

yaitu Bank, maka jika di kemudian hari terjadi perbuatan melawan hukum Bank selaku pihak kreditur tidak akan memberikan dispensasi dalam hal apapun dan Bank tidak akan bertanggung jawab karena hal tersebut merugikan pihak Bank.

Namun dalam persoalan pengalihan Hak tanpa sepengetahuan pihak Bank, maka apabila suatu hari terjadi perbuatan melawan hukum bank tidak akan memeberikan dispensasi dalam bentuk apapun dan Bank tidak akan bertanggung jawab karena pihak bank tidak berani melakukan take over KPR Subsidi.⁷² Bank selaku pihak kreditur sudah memberikan pilihan kepada nasabah untuk melakukan praktik take over KPR di luar Bank dengan berdasarkan adanya akta kuasa dan akta PPJB (Perjanjian Pegikatan Jual Beli) yang dikeluarkan oleh Notaris dan praktik ini harus dilakukan dengan sepengetahuan Bank.

Maka, kemudian debitur KPR Subsidi mengalihkan kredit kepemilikan rumah subsidiya kepada pihak ketiga dengan sepengetahuan Bank. Didalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RepublikIndonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebenarnya sudah diatur mengenai proses peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi kepada pihak ketiga.

Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 52 Ayat 5 yang berbunyi bahwa “pengalihan kepemilikan rumah subsidi hanya dapat dilakukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan perundang-

⁷² Griya Setya Nugroho, CLS Non Subsidizer BTN Kota Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Jum’at 01 Desember 2023.

undangan yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan yang berlaku maka para pihak wajib melakukan novasi yang diatur dalam Pasal 1434 KUHPerdara dan pasal 1424 KUHPerdara . model-model novasi sebagai berikut; Novasi Objektif, Subjektif Pasif dan Subjektif Pasif. Dari ketiga jenis tersebut maka peralihan rumah subsidi termasuk kedalam novasi subjektif pasif, masalah dilapangan timbul karena para pihak tidak melakukan prosedur dari pihak bank. Terdapat beberapa perbedaan praktik take over KPR di luar bank dan praktik take over KPR di bank.

Penulis menemukan bahwa para pihak yang melakukan praktik take over kurang dari 5 tahun mereka menggunakan beberapa akta yaitu akta kuasa dan akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris:

a) Akta kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan tertentu. Dalam peralihan KPR Subsidi, pembuatan akta kuasa dibuat dalam dua bentuk yaitu:⁷³

1) Akta kuasa menjual yaitu kuasa yang digunakan untuk memindahkan tangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Dengan adanya akta kuasa menjual maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan pengikatan pengikatan jualbeli menjadi akta jual beli, penjual selaku debitur lama tidak perlu repot untuk

⁷³ Griya Setya Nugroho, CLS Non Subsidizer BTN Kota Banjarmasin, *Wawancara Pribadi*, Banjarmasin: 2023, Pada hari Jum'at 01 Desember 2023.

hadir kembali menandatangani akta jualbeli nya, cukup pembeli selaku debitur baru saja. Kuasa menjual dalam peralihan KPR subsidi memiliki sifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab- sebab yang diatur dalam (Pasal 1813 KUH Perdata) hal ini menjamin kepastian hukum bagi debitur baru yang membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya sepenuhnya namun belum bisa terlaksana karena satu dan lain hal ada syarat- syarat yang belum terpenuhi.

2) Akta kuasa mengambil sertifikat yaitu kuasa yang digunakan oleh debitur baru KPR subsidi untuk mengambil sertifikat rumah subsidi yang dilunasinya pada lembaga bank yang mana rumah tersebut dijadikan jaminan.

b) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual selaku debitur lama dan pembeli selaku debitur baru KPR subsidi sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat akta jualbeli dihadapan PPAT. Dalam praktik yang diteliti oleh penulis, penggunaan akta PPJB pada perjalanan proses pembayaran kredit KPR hingga pembayaran tersebut lunas dan selanjutnya debitur baru akan dibuatkan akta jual beli sebagai dasar proses balik nama sertifikat.

Akta kuasa menjual, akta kuasa mengambil sertifikat dan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris adalah akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu

dibuat. Menurut pasal 1870 KUH Perdata, “Suatu akta autentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

Dengan demikian ketentuan pengalihan hak dalam bentuk akta apapun jika, tidak meminta persetujuan bank maka sudah dapat dinyatakan peralihan tersebut tidak dibenarkan oleh hukum karena tidak sesuai dengan peraturan sebagaimana mestinya. Pihak bank sebagai pemegang jaminan rumah subsidi yang dilakukan peralihan, apabila mengetahui hal tersebut dan memiliki bukti maka secara hukum dapat mengajukan pembatalan melalui peradilan umum atas penjualan tersebut, sehingga penjualan tersebut menjadi tidak sah, serta meminta pengembalian dana kemudahan atau bantaun pembiayaan perumahan subsidi yang telah diperoleh melalui Bank sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 Pasal 18 dan akan mencabut subsidi dari KPR tersebut.

Kenyataan dilapangan pihak bank mengetahui nasabah telah melakukan pengalihan hak dengan sepengetahuan dan izin berdasarkan faktor-faktor demi keselamatan bersama. Berbeda jika secara diam-diam Sehingga hak dan kewajiban yang melekat pada bank tidak dapat melakat kepada si pemilik baru(pihak ketiga). Perumahan subsidi ini hanya diperuntukkan sekali dalam seumur hidup dan tidak dapat dilakukan permohonan kembali sekalipun sudah lewat waktu.

Bagi pihak ketiga, dia tidak dapat melakukan proses balik nama jika sewaktu pelaksanaan take over rumah tidak melalui proses yang diperintahkan Undang-Undang sehingga, dengan akta apapun pihak ketiga tidak bisa melakukan balik nama sebelum kredit lunas hanya saja bisa melakukan balik nama dengan surat

kuasa menjual. Maka dengan praktik yang penulis teliti dilapangan setidaknya dengan sepengetahuan bank maka debitur baru diakui bank dan dapat melakukan proses balik nama nantinya.

Hal yang perlu diperhatikan adalah praktik take over KPR diluar bank bisa dilakukan dengan sepengetahuan bank berdasarkan adanya akta autentik yang diminta oleh Bank selaku pihak Kreditur yaitu akta kuasa menjual, akta mengambil sertifikat dan akta PPJB yang dikeluarkan notaris. Kehadiran peran notaris sebagai bagian dari proses pengalihan hutang diluar bank ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat. Penting untuk diingat bahwa dengan praktik ini dilakukan melalui notaris sebagai solusi hukum dalam menghindari praktik take over diluar bank tanpa sepengetahuan bank sebagai tindakan perilaku melawan hukum.

Dengan demikian, dapat diketahui pada penelitian ini penulis melihat bahwa praktik yang dilakukan oleh nasabah dan notaris itu benar tidak sesuai dengan implementasi Proses Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat Nomor 20/PRT/2014 belum terlaksana dengan baik. Namun sah dan diperbolehkan pihak bank karena berdasarkan sepengetahuan dan izin *kreditur*. Maka praktik *take over* KPR ini sah dan legal pun tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

2. Faktor penyebab terjadinya praktik *Take Over* KPR diluar Bank

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan di lapangan dari hasil wawancara. Menurut penulis terdapat beberapa faktor penting penyebab terjadinya praktik Take Over KPR diluar Bank, yaitu:

- a. Ketidak mampuan secara finansial yang dialami debitur terjadinya fluktuasi perekonomian debitur, turunnya kuantitas dan kualitas penghasilan.
- b. Debitur kehilangan pekerjaan atau di PHK dari tempat pekerjaanya diiringi pengeluaran dan biaya hidup yang semakin meningkat dan tidak diikuti penghasilan yang seimbang.
- c. Berpindah domisili sebab tidak memilik penghasilan lagi di domisili asal pada KPR yang dijalankan, mendapat pekerjaan diluar tempat asal maka lebih baik dialihkan kepada masyarakat yang membutuhkan KPR di domisili. Untuk menunggu waktu selama setahun tidaklah sebentar dan pekerjaan diluar domisili mengharuskan secepatnya.
- d. Ketidakmampuan ini terjadi ketika debitur yang berprofesi sebagai wirausaha dan kemudian terjadi kemunduran usaha dan atau memiliki utang yang cukup banyak, sehingga sangat berpengaruh dengan tingkat kemampuan untuk membayar KPR.
- e. Ketidakpahaman tata cara dan atau proses pengalihan kepemilikan rumah yang sesuai dengan ketentuan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan BTN dan ketentuan syarat dan kondisi pemberian KPR yang telah dituangkan dalam perjanjian KPR-BTN.

Dari faktor- faktor diatas menurut penulis terdapat faktor penting yang melatarbelakangi terjadinya take over KPR diluar bank, yaitu;

Pertama, faktor ekonomi dimana debitur lama sangat tidak lagi mampu membayar angsuran kredit. Sehingga perlu mengalihkan segera kredit KPR walaupun dengan secara diluar bank.

Kedua, ketidak pahaman proses pengalihan kepemilikan secara prosedural melalui BTN sesuai implementasi Proses Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraaturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat Nomor 20/PRT/2014.