



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 11875-11884

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Keabsahan dan Implikasi Hukum Perjanjian Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Tia Aulia Hesy Noviana¹, Rahmida Erliyani²

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

²Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

tiaauliahesy@gmail.com, rahmidaerliyani@ulm.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum overkredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai perbuatan hukum turunan, legalitas pengalihan debitur melalui novasi subjektif pasif, serta bentuk perlindungan hukum bagi debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analitis. Bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, dan Undang-Undang Jabatan Notaris, yang didukung bahan hukum sekunder berupa literatur dan doktrin hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa overkredit KPR merupakan perbuatan hukum turunan yang keberadaannya bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir. Pengalihan debitur tidak dapat dilakukan secara sepihak karena hanya sah melalui mekanisme novasi subjektif pasif dengan persetujuan tegas dari bank sebagai kreditur. Praktik overkredit di bawah tangan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual tidak mengikat bank, tidak mengalihkan tanggung jawab debitur lama, serta tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi debitur baru. Akta autentik memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum, validitas identitas para pihak, dan mitigasi risiko pembiayaan. Perlindungan hukum preventif dan represif hanya dapat terwujud melalui pelaksanaan take over resmi, penerapan prinsip kehati-hatian, penggunaan akta autentik, dan optimalisasi hak eksekutorial kreditur berdasarkan Hak Tanggungan. Notaris berperan sebagai gatekeeper kepastian hukum melalui verifikasi identitas, penyuluhan hukum, dan penolakan terhadap pembuatan akta yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Kepatuhan terhadap prosedur novasi diperlukan untuk mencegah sengketa, melindungi kepentingan para pihak, dan menjaga stabilitas perbankan serta menjamin keberlangsungan fungsi jaminan kebendaan bagi kreditur secara berkelanjutan efektif.

Kata kunci: Overkredit KPR, Novasi Subjektif Pasif, Hak Tanggungan, Akta Autentik, Perlindungan Hukum.

1. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang memiliki peran strategis dalam menunjang kesejahteraan masyarakat. Untuk meningkatkan akses kepemilikan rumah, pemerintah mendorong pembiayaan melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan oleh perbankan dan lembaga pembiayaan. Seiring meningkatnya kebutuhan akan hunian, praktik pengalihan hak dan kewajiban atas rumah KPR sebelum pelunasan kredit, atau yang dikenal sebagai overkredit, semakin sering terjadi.

Dalam praktiknya, overkredit kerap dilakukan secara di bawah tangan tanpa persetujuan bank dan tanpa melibatkan notaris. Peralihan tersebut umumnya hanya didasarkan pada hubungan kepercayaan antara debitur awal dan pihak ketiga melalui surat pernyataan sederhana atau bukti pembayaran yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akibatnya, rumah tetap tercatat atas nama debitur awal, sedangkan pembeli baru hanya melanjutkan pembayaran angsuran tanpa memperoleh kepastian hukum atas status kepemilikannya.

Penggunaan akta di bawah tangan dalam transaksi overkredit menimbulkan berbagai permasalahan yuridis, terutama berkaitan dengan aspek pembuktian apabila terjadi sengketa. Dalam hukum perdata, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sedangkan akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang tidak dibantah oleh para pihak. Kondisi ini menempatkan pembeli kedua sebagai pihak yang rentan mengalami kerugian apabila debitur awal melakukan wanprestasi, mengalihkan objek kepada pihak lain, atau timbul sengketa dengan pihak ketiga.

Selain menimbulkan ketidakpastian hukum, praktik overkredit tanpa alat bukti yang sah berpotensi memunculkan tindak pidana, seperti penipuan, penggelapan, dan pemalsuan dokumen. Permasalahan semakin kompleks ketika masyarakat menggunakan Surat Kuasa Menjual sebagai sarana pengalihan hak tanpa melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan perbankan dan pertanahan. Penggunaan kuasa mutlak dalam konteks ini berpotensi bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 karena dapat menyamakan peralihan hak yang seharusnya dilakukan dengan persetujuan kreditur.

Dari perspektif kenotariatan, notaris memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum melalui pembuatan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Keterlibatan notaris sejak awal proses pengalihan hak diperlukan untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi. Namun demikian, rendahnya literasi hukum masyarakat, pertimbangan biaya, serta keinginan untuk menghindari prosedur perbankan yang dianggap rumit menyebabkan praktik overkredit di bawah tangan masih terus berlangsung.

Permasalahan hukum juga kerap muncul setelah pelunasan KPR, terutama ketika bank tetap mengakui debitur awal sebagai satu-satunya pihak yang memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli baru bergantung pada kesediaan debitur pertama dalam proses pengambilan sertipikat maupun balik nama. Ketergantungan administratif ini membuka peluang terjadinya penyalahgunaan posisi oleh debitur awal dan menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar yang merugikan pembeli baru.

Berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta regulasi perbankan dan Otoritas Jasa Keuangan mengenai KPR, telah mengatur syarat sah perjanjian dan mekanisme peralihan hak atas tanah. Akan tetapi, lemahnya upaya preventif dan belum optimalnya edukasi hukum kepada masyarakat menyebabkan praktik overkredit di bawah tangan tetap berlangsung dan menimbulkan kerentanan terhadap perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sifat preskriptif. Penelitian hukum normatif berfokus pada pengkajian norma hukum melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk menganalisis permasalahan hukum terkait praktik overkredit KPR yang dilakukan tanpa persetujuan bank. Penelitian ini bertujuan memberikan argumentasi dan solusi hukum mengenai mekanisme pengalihan debitur yang sah melalui novasi subjektif pasif.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan terkait lainnya. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan asas hukum yang relevan, sedangkan pendekatan kasus dilakukan melalui analisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa overkredit KPR.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui proses klasifikasi, interpretasi, dan sistematisasi untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif mengenai keabsahan overkredit KPR, implikasi hukumnya bagi para pihak, serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Pengalihan Kredit (Overkredit) KPR sebagai Perbuatan Hukum Turunan dan Novasi

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu hak dasar setiap orang yang terus mengalami peningkatan seiring pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan perubahan struktur sosial-ekonomi masyarakat. Dalam konteks tersebut, fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi instrumen pembiayaan yang penting bagi masyarakat untuk memperoleh hunian. Namun, jangka waktu pelunasan KPR yang relatif panjang sering kali menimbulkan perubahan kondisi ekonomi debitur yang berujung pada praktik pengalihan kredit atau overkredit.

Overkredit merupakan mekanisme pengambilalihan kewajiban pembayaran utang dari debitur lama kepada pihak lain yang bertindak sebagai debitur pengganti. Praktik ini berkembang sebagai solusi alternatif bagi debitur yang mengalami kesulitan finansial sekaligus memberikan kemudahan bagi pembeli untuk memperoleh properti dengan harga yang lebih kompetitif. Dalam praktiknya, overkredit tidak hanya memiliki dimensi ekonomi, tetapi juga mengandung implikasi hukum yang kompleks, khususnya terkait keabsahan pengalihan hak dan kewajiban dalam hubungan kredit perbankan.

Hubungan hukum dalam fasilitas KPR didasarkan pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang tunduk pada ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Asas Konsensualisme sebagaimana tercermin dalam Pasal 1320 KUHPdata dan Asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Perjanjian kredit yang telah disepakati secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan menjadi dasar seluruh tindakan hukum lanjutan yang berkaitan dengan fasilitas kredit tersebut.

Kebebasan berkontrak yang menjadi landasan hubungan perikatan tidak dapat dimaknai sebagai kebebasan tanpa batas. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak tetap harus memperhatikan asas itikad baik serta ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan dengan kreditur. Oleh karena itu, pengalihan utang secara sepihak tanpa persetujuan bank sebagai kreditur tidak dapat dibenarkan secara hukum karena bertentangan dengan prinsip-prinsip fundamental dalam hukum perjanjian.

Dalam praktik perbankan, pengalihan kredit atau take over memiliki beberapa bentuk, yaitu take over murni, take over plus, dan take over jual beli. Di antara berbagai bentuk tersebut, take over jual beli merupakan skema yang paling sering menimbulkan permasalahan yuridis, khususnya apabila dilakukan secara di bawah tangan tanpa persetujuan bank. Praktik demikian menciptakan ketidaksesuaian antara penguasaan fisik objek oleh pembeli dengan status hukum kepemilikan dan kewajiban pelunasan utang yang secara administratif masih melekat pada debitur awal.

Perjanjian kredit KPR berkedudukan sebagai perjanjian pokok yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara bank dan debitur. Sebagai perjanjian pokok, perjanjian kredit memiliki sifat independen dan menjadi acuan terhadap setiap perubahan, restrukturisasi, maupun pengalihan hak dan kewajiban yang berkaitan dengan fasilitas kredit. Setiap tindakan hukum yang dilakukan terhadap objek KPR wajib tunduk pada klausula-klausula yang telah diperjanjikan, termasuk larangan untuk mengalihkan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur.

Sebagai instrumen pengaman atas pelunasan utang, fasilitas KPR dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan berkedudukan sebagai perjanjian aksesoir yang keberadaannya bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Melalui pembebanan Hak Tanggungan, bank memperoleh kedudukan preferen dalam pelunasan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi.

Praktik overkredit di bawah tangan yang dilakukan tanpa persetujuan bank berpotensi melanggar klausula larangan pengalihan dalam perjanjian kredit dan bertentangan dengan syarat objektif mengenai sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Pengalihan yang dilakukan secara sepihak tidak hanya menimbulkan risiko wanprestasi, tetapi juga dapat memengaruhi legitimasi dan kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang melekat pada objek jaminan.

Dalam perspektif hukum perikatan, pengalihan kredit KPR pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum turunan yang lahir dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Oleh karena itu, setiap perubahan subjek hukum dalam hubungan kredit harus dilakukan melalui mekanisme yang sah, salah satunya melalui novasi subjektif pasif dengan persetujuan kreditur. Keterlibatan aktif bank sebagai pihak yang memberikan persetujuan menjadi syarat esensial agar pengalihan kredit menghasilkan akibat hukum yang sah, memberikan kepastian hukum bagi para pihak, serta menjamin keberlangsungan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit dan Hak Tanggungan.

3.2 Analisis Overkredit sebagai Perbuatan Hukum Turunan (Aksesoir) dan Aspek Legalitas Pengalihan Debitur

Hubungan hukum antara perjanjian kredit perbankan dan Hak Tanggungan dibangun berdasarkan asas aksesoir, yang menempatkan perjanjian jaminan sebagai perjanjian ikutan yang keberadaannya bergantung sepenuhnya

pada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Dengan demikian, keberlangsungan, perubahan, maupun hapusnya Hak Tanggungan senantiasa mengikuti dinamika perikatan pokok yang dijaminnya.

Implikasi dari sifat aksesoir tersebut terlihat secara nyata dalam praktik overkredit KPR. Apabila pengalihan kredit dilakukan melalui pelunasan seluruh utang sehingga mengakhiri perjanjian kredit, maka Hak Tanggungan yang membebani objek jaminan hapus demi hukum dan wajib dilakukan royalti sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sebaliknya, apabila pengalihan dilakukan melalui restrukturisasi atau adendum yang tidak melahirkan perjanjian pokok baru, maka Hak Tanggungan tetap melekat dan terus menjamin pelunasan utang yang bersangkutan.

Berdasarkan konstruksi tersebut, overkredit KPR pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum turunan yang tidak dapat dipisahkan dari eksistensi perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Setiap perubahan subjek hukum dalam hubungan kredit harus dianalisis dengan mempertimbangkan akibat hukumnya terhadap perikatan pokok dan perjanjian jaminan yang mengikutinya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan fleksibilitas terhadap peralihan piutang melalui mekanisme subrogasi dan cessie sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1). Dalam hal terjadi peralihan kreditur, Hak Tanggungan secara otomatis turut beralih kepada kreditur baru tanpa memerlukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang baru. Namun, pengatur tersebut hanya berlaku terhadap peralihan dari sisi kreditur dan tidak dapat diterapkan terhadap pengalihan debitur dalam praktik overkredit KPR.

Pengalihan debitur tidak dapat dilakukan secara sepihak karena identitas, kapasitas finansial, dan rekam jejak debitur merupakan bagian penting dalam analisis risiko kredit perbankan. Oleh karena itu, penggantian debitur mensyaratkan persetujuan eksplisit dari bank sebagai kreditur melalui mekanisme hukum yang sah, termasuk pelaksanaan analisis kelayakan ulang terhadap debitur pengganti.

Dari perspektif hukum kebendaan, pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek KPR harus dilakukan melalui mekanisme penyerahan hak (*levering*) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengalihan hak atas tanah baru memperoleh kekuatan hukum setelah dibuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan melalui proses balik nama sertipikat.

Dalam praktik overkredit yang dilakukan secara di bawah tangan, pembeli pada dasarnya hanya memperoleh hak perorangan (*in personam*) terhadap debitur awal dan belum memperoleh hak kebendaan (*in rem*) atas objek yang diperjualbelikan. Akibatnya, pembeli tidak memiliki perlindungan hukum yang sempurna terhadap klaim pihak ketiga maupun terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh debitur awal.

Asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa perjanjian kredit yang telah dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang. Oleh karena itu, debitur awal tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan kewajiban pelunasan utang maupun objek jaminan tanpa persetujuan kreditur.

Klausula larangan pengalihan dalam perjanjian KPR merupakan instrumen perlindungan hukum yang bertujuan menjaga prinsip kehati-hatian perbankan dan memitigasi risiko kredit. Pelanggaran terhadap klausula tersebut berpotensi menimbulkan wanprestasi serta mengganggu kepastian hukum terhadap keberlakuan Hak Tanggungan yang melekat pada objek jaminan.

Dengan demikian, praktik overkredit KPR yang dilakukan secara di bawah tangan hanya berdasarkan kuitansi, perjanjian di bawah tangan, atau dokumen nonotentik lainnya tidak memenuhi aspek legalitas pengalihan debitur maupun pengalihan hak atas tanah. Pengalihan semacam ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak mengikat bank sebagai kreditur dan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak.

Dalam perspektif hukum perikatan, pengalihan debitur dalam transaksi overkredit KPR pada dasarnya merupakan bentuk novasi subjektif pasif sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mensyaratkan adanya persetujuan tegas dari kreditur untuk menggantikan debitur lama dengan debitur baru. Persetujuan tersebut merupakan unsur esensial karena penggantian debitur tidak hanya mengubah subjek hukum dalam perjanjian kredit, tetapi juga berdampak langsung terhadap profil risiko, keberlangsungan perikatan pokok, serta efektivitas jaminan Hak Tanggungan yang melekat pada objek KPR. Dengan demikian, overkredit yang

dilakukan tanpa persetujuan bank tidak dapat dikualifikasikan sebagai novasi yang sah dan tidak mengakibatkan beralihnya kewajiban debitur secara yuridis, sehingga tanggung jawab pelunasan utang tetap berada pada debitur awal yang tercantum dalam perjanjian kredit.

3.3 Tinjauan Mendalam Mengenai Novasi Subjektif Pasif Berdasarkan KUHPerdata

Novasi atau pembaruan utang merupakan salah satu cara hapusnya perikatan yang diatur dalam Bab IV Bagian Ketiga Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keberadaan lembaga hukum ini menjadi landasan yuridis bagi pelaksanaan pengalihan kredit KPR yang dilakukan secara sah dengan persetujuan bank sebagai kreditur. Dalam konteks overkredit KPR, novasi memberikan dasar hukum bagi penggantian debitur tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian perbankan dan kepastian hukum bagi para pihak.

Pasal 1413 KUHPerdata mengatur tiga bentuk novasi, yaitu novasi objektif, novasi subjektif pasif, dan novasi subjektif aktif. Dari ketiga bentuk tersebut, novasi subjektif pasif merupakan konstruksi hukum yang paling relevan dalam praktik overkredit KPR karena menitikberatkan pada pergantian debitur lama oleh debitur baru dengan pembebasan debitur awal dari seluruh kewajibannya. Dengan demikian, pengalihan hak dan kewajiban dalam fasilitas KPR hanya dapat dilakukan melalui mekanisme pembaruan utang yang melibatkan persetujuan kreditur.

Keabsahan novasi mensyaratkan adanya kehendak para pihak yang dinyatakan secara tegas dan tidak dapat dipersangkakan sebagaimana diatur dalam Pasal 1415 KUHPerdata. Oleh karena itu, persetujuan bank terhadap penggantian debitur harus dituangkan secara jelas dalam akta atau perjanjian yang menunjukkan adanya kehendak untuk menghapus perikatan lama dan membentuk perikatan baru.

Dalam praktik perbankan, mekanisme novasi subjektif pasif telah diakomodasi melalui produk pengalihan KPR, seperti KPR Take Over atau Oper Kredit KPR. Pelaksanaannya dilakukan melalui serangkaian proses asesmen terhadap calon debitur pengganti, meliputi penilaian ulang objek jaminan dan analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C, yaitu character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy. Proses tersebut menunjukkan bahwa sistem perbankan pada dasarnya menyediakan sarana pengalihan kredit yang sah dan terukur.

Sebagai perjanjian *accessoir*, Hak Tanggungan yang melekat pada objek KPR memiliki keterkaitan erat dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Meskipun novasi pada prinsipnya menghapus perikatan lama, Pasal 1421 KUHPerdata memberikan ruang untuk mempertahankan keberlakuan jaminan sepanjang hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam perjanjian novasi. Oleh karena itu, akta novasi dalam praktik KPR umumnya memuat klausula yang mempertahankan keberlakuan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang debitur baru.

Praktik overkredit yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa mekanisme novasi menimbulkan berbagai risiko hukum bagi seluruh pihak. Pembeli baru hanya berkedudukan sebagai debitur secara faktual, tetapi tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan bank. Di sisi lain, debitur lama tetap bertanggung jawab atas pelunasan kredit karena namanya masih tercantum dalam perjanjian kredit dan dokumen administrasi perbankan.

Dari perspektif perbankan, pengalihan kredit tanpa novasi meningkatkan risiko kredit bermasalah karena bank tidak memiliki hubungan kontraktual dengan pihak yang secara faktual menguasai dan membayar objek KPR. Kondisi ini berpotensi mengganggu efektivitas penagihan, meningkatkan rasio kredit bermasalah, serta memengaruhi stabilitas operasional perbankan.

Peran notaris menjadi sangat penting dalam memastikan keabsahan novasi subjektif pasif melalui pembuatan akta autentik yang memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris berkewajiban memastikan identitas, kecakapan, dan kehendak para pihak agar proses penggantian debitur terlaksana secara sah dan memberikan kepastian hukum.

Perkembangan teknologi informasi juga menghadirkan tantangan baru dalam proses autentikasi para pihak, terutama terkait potensi penyalahgunaan teknologi digital seperti *deepfake*. Meskipun dokumen elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah, pelaksanaan jabatan notaris tetap berpegang pada prinsip kehadiran fisik para pihak guna menjamin keabsahan akta dan mencegah terjadinya cacat hukum dalam proses novasi.

Selain perlindungan hukum yang bersifat preventif melalui penerapan novasi dan pembuatan akta autentik, sistem hukum juga memberikan perlindungan represif melalui mekanisme eksekusi Hak Tanggungan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan *parate executie* masih menghadapi berbagai hambatan berupa gugatan perlawanan dan penundaan eksekusi yang berpotensi mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur.

Dengan demikian, novasi subjektif pasif merupakan instrumen hukum yang memberikan kepastian, perlindungan, dan keseimbangan hak serta kewajiban dalam praktik *overkredit* KPR. Pelaksanaan pengalihan kredit melalui mekanisme novasi dengan persetujuan bank dan dukungan akta autentik menjadi syarat utama untuk mencegah sengketa, menjaga keberlakuan Hak Tanggungan, serta menjamin perlindungan hukum bagi debitur, kreditur, dan pihak ketiga.

3.4 Peran Akta Autentik sebagai Jaminan Keamanan dalam Penyaluran KPR

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan hak dasar setiap individu yang terus meningkat seiring perkembangan sosial-ekonomi, pertumbuhan penduduk, dan urbanisasi. Untuk menjawab kebutuhan tersebut, perbankan menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai instrumen pembiayaan yang memungkinkan masyarakat memperoleh hunian dengan dukungan pembiayaan jangka panjang.

Sebagai produk pembiayaan yang melibatkan penyaluran dana masyarakat dalam jumlah besar, penyelenggaraan KPR tunduk pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Penerapan prinsip tersebut diwujudkan melalui penggunaan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam konstruksi hukumnya, hubungan antara bank dan debitur dibangun melalui perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.

Perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada umumnya dituangkan dalam bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta autentik berfungsi memberikan kepastian hukum, menjamin keabsahan identitas para pihak, serta melindungi kepentingan bank maupun debitur dalam hubungan pembiayaan KPR.

Dalam konteks tersebut, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran strategis sebagai pejabat umum yang berwenang memastikan terpenuhinya aspek formil dan materiil dalam pembentukan akta. Proses autentikasi identitas, verifikasi kapasitas hukum, dan pembacaan akta di hadapan para pihak merupakan elemen esensial dalam menjaga validitas dan kekuatan pembuktian akta autentik.

Perkembangan digitalisasi layanan perbankan melalui mekanisme *Electronic Know Your Customer* dan tatap muka virtual menghadirkan tantangan baru terhadap pelaksanaan prinsip kehadiran fisik para pihak sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris. Tantangan tersebut semakin kompleks dengan munculnya teknologi kecerdasan buatan, seperti *deepfake*, yang berpotensi digunakan untuk memanipulasi identitas dan persetujuan para pihak.

Kegagalan dalam proses autentikasi identitas dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibat hukumnya, perjanjian dapat dibatalkan dan akta autentik berpotensi terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, sehingga melemahkan perlindungan hukum dan hak eksekutorial bank sebagai kreditur preferen.

Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara rezim hukum siber dan hukum kenotariatan untuk menjamin keabsahan transaksi digital dalam pembiayaan KPR. Notaris dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian yang lebih ketat melalui verifikasi identitas yang komprehensif guna menjaga integritas akta autentik dari ancaman manipulasi digital.

Dalam praktiknya, jangka waktu pelunasan KPR yang relatif panjang menyebabkan hubungan hukum antara bank dan debitur rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi debitur. Kondisi tersebut mendorong munculnya praktik *overkredit* sebagai upaya pengalihan hak penguasaan rumah sekaligus pengalihan kewajiban pelunasan utang kepada pihak ketiga.

Namun, praktik overkredit sering dilakukan secara di bawah tangan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual tanpa persetujuan bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Tindakan tersebut bertentangan dengan asas pacta sunt servanda dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena pengalihan debitur hanya dapat dilakukan melalui mekanisme novasi dengan persetujuan tegas dari kreditur.

Dalam konteks ini, notaris tidak dapat diposisikan semata-mata sebagai pihak yang melegitimasi kehendak para pihak, melainkan wajib memastikan bahwa setiap tindakan hukum yang dituangkan dalam akta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kepentingan pihak ketiga. Penggunaan Surat Kuasa Menjual yang bersifat mutlak sebagai sarana pengalihan hak atas objek KPR yang masih dibebani Hak Tanggungan berpotensi bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan dapat mengakibatkan akta kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya.

Secara yuridis, pengalihan kewajiban utang dalam fasilitas KPR hanya dapat dilakukan melalui mekanisme novasi subjektif pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 dan Pasal 1417 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Mekanisme ini mensyaratkan adanya persetujuan tertulis dari bank sebagai kreditur untuk membebaskan debitur lama dan menggantikannya dengan debitur baru.

Dengan demikian, akta autentik memiliki fungsi sentral sebagai instrumen perlindungan hukum dan jaminan keamanan dalam penyaluran KPR. Keberadaan akta autentik tidak hanya memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga menjadi sarana pengendalian risiko bagi perbankan serta mencegah terjadinya sengketa hukum akibat praktik overkredit yang dilakukan secara tidak sah.

3.5 Implikasi Hukum terhadap Debitur dan Kreditur

Praktik over kredit KPR yang dilakukan di bawah tangan tanpa persetujuan tertulis dari bank tidak memenuhi unsur Novasi Subjektif Pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 dan Pasal 1415 KUHPerdata. Akibatnya, pengalihan kewajiban pembayaran antara debitur lama dan debitur baru hanya mengikat secara internal para pihak dan tidak memiliki daya ikat eksternal terhadap bank sebagai kreditur. Berdasarkan asas *privity of contract* sebagaimana tercermin dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata, bank hanya mengakui debitur lama sebagai pihak yang sah dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, seluruh konsekuensi hukum atas wanprestasi, termasuk kewajiban pembayaran sisa utang, denda, bunga keterlambatan, biaya penagihan, serta risiko eksekusi jaminan tetap dibebankan kepada debitur lama.

Implikasi yuridis tersebut juga berdampak signifikan terhadap rekam jejak keuangan debitur lama dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan. Apabila debitur baru menghentikan pembayaran cicilan, penurunan kolektibilitas hingga status kredit macet tetap tercatat atas nama debitur lama. Kondisi ini berpotensi menghambat akses debitur lama terhadap fasilitas pembiayaan lainnya, seperti Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Usaha Rakyat, maupun kredit konsumtif lainnya. Dengan demikian, tanpa adanya novasi yang disetujui oleh bank, perlindungan hukum bagi debitur lama pada dasarnya tidak terwujud.

Di sisi lain, debitur baru berada dalam posisi hukum yang sangat rentan karena tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan bank. Meskipun telah menguasai fisik objek rumah dan melaksanakan pembayaran cicilan secara faktual, debitur baru hanya memiliki hak perseorangan yang lahir dari kesepakatan internal dengan debitur lama. Sertipikat hak atas tanah tetap terdaftar atas nama debitur lama dan masih dibebani Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, debitur baru tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan keberatan atas tindakan eksekusi yang dilakukan oleh bank apabila terjadi wanprestasi.

Penggunaan instrumen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual yang dibuat tanpa persetujuan bank tidak dapat dijadikan dasar untuk mengalihkan kedudukan debitur dalam perjanjian kredit. Akta tersebut hanya mengatur hubungan hukum antara para pihak yang membuatnya dan tidak dapat mengesampingkan hak preferen bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pengalihan hak atas tanah juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum pada saat pelaksanaan balik nama atau pengambilan sertipikat setelah pelunasan kredit.

Bagi pihak kreditur, praktik over kredit di bawah tangan menimbulkan risiko terhadap efektivitas sistem mitigasi risiko perbankan. Masuknya debitur baru yang tidak pernah melalui proses analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C berpotensi meningkatkan risiko kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL). Meskipun demikian, posisi hukum bank tetap terlindungi melalui keberadaan Hak Tanggungan yang bersifat aksesoir dan memiliki karakter *droit de suite*, sehingga hak jaminan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada.

Perlindungan hukum bagi bank semakin diperkuat melalui kewenangan pelaksanaan *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, bank sebagai kreditur preferen berhak mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Dengan demikian, sekalipun objek jaminan telah beralih penguasaan secara faktual kepada pihak ketiga melalui mekanisme over kredit di bawah tangan, hak eksekutorial bank tetap melekat dan tidak dapat dikesampingkan.

Implikasi tersebut sekaligus menegaskan pentingnya peran Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga wajib memastikan bahwa setiap perbuatan hukum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan PPJB dan Kuasa Menjual atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan tanpa persetujuan bank harus disertai penjelasan mengenai risiko hukum yang mungkin timbul. Dengan demikian, pelaksanaan fungsi kehati-hatian oleh Notaris menjadi bagian penting dalam mencegah terjadinya sengketa serta mewujudkan kepastian hukum bagi debitur, kreditur, maupun pihak ketiga.

3.6 Perlindungan Hukum Preventif dan Represif dalam Penyelesaian Sengketa Over Kredit KPR

Perlindungan hukum dalam praktik over kredit KPR dapat dianalisis melalui teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yang membagi perlindungan hukum ke dalam dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Dalam konteks pembiayaan KPR, perlindungan preventif diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian perbankan, klausula larangan pengalihan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur, penerapan prinsip 5C, serta kewajiban penggunaan akta autentik dalam setiap pengalihan hak dan kewajiban debitur. Mekanisme tersebut bertujuan mencegah timbulnya sengketa, melindungi kepentingan kreditur, serta memberikan kepastian hukum bagi calon debitur pengganti.

Perlindungan preventif juga diwujudkan melalui mekanisme pengalihan utang secara resmi melalui novasi subjektif pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 dan Pasal 1415 KUHPerdota. Penggantian debitur hanya dapat dilakukan dengan persetujuan tegas dari kreditur yang dituangkan dalam akta autentik. Oleh karena itu, prosedur take over KPR resmi melalui bank merupakan satu-satunya mekanisme yang memberikan kepastian hukum terhadap pengalihan hak dan kewajiban para pihak. Sebaliknya, praktik over kredit di bawah tangan yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual tanpa persetujuan bank tidak memiliki daya ikat terhadap kreditur dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dalam kerangka perlindungan represif, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada bank selaku kreditur preferen untuk melaksanakan *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Apabila debitur wanprestasi, bank berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Hak eksekutorial tersebut tetap melekat sekalipun objek jaminan telah dialihkan secara faktual kepada pihak ketiga melalui mekanisme over kredit di bawah tangan, mengingat pembeli tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan bank.

Kedudukan hukum pembeli dalam praktik over kredit di bawah tangan sangat lemah karena hanya memiliki hubungan hukum yang bersifat obligatoir dengan debitur lama. PPJB dan Surat Kuasa Menjual tidak dapat mengesampingkan hak kebendaan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Akibatnya, pembeli tidak memiliki legal standing yang kuat untuk mengajukan perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan. Apabila sengketa berlanjut ke pengadilan, gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum yang diajukan pembeli pada umumnya hanya melahirkan pertanggungjawaban keperdataan secara personal terhadap debitur lama tanpa memengaruhi hak preferen bank.

Kondisi tersebut menegaskan pentingnya peran Notaris sebagai gatekeeper kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e dan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris wajib bertindak saksama,

mandiri, tidak berpihak, serta memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga berkewajiban menolak pembuatan akta yang substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan asas kehati-hatian.

Pembuatan PPJB dan Surat Kuasa Menjual atas objek yang masih dibebani Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari bank berpotensi dikualifikasikan sebagai bentuk penyelundupan hukum. Apabila Notaris tetap memfasilitasi praktik tersebut tanpa memberikan penjelasan yang memadai mengenai risiko hukumnya, Notaris berpotensi dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana apabila timbul kerugian bagi para pihak atau pihak ketiga.

Dengan demikian, perlindungan hukum preventif dan represif dalam penyelesaian sengketa over kredit KPR hanya dapat berjalan secara efektif apabila seluruh pihak mematuhi mekanisme pengalihan kredit yang sah melalui prosedur take over resmi perbankan dan novasi subjektif pasif. Mekanisme tersebut memberikan kepastian hukum bagi debitur lama, perlindungan hak bagi debitur baru, serta menjamin keberlangsungan fungsi jaminan kebendaan bagi kreditur.

4. Kesimpulan

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui mekanisme *over kredit* yang dilakukan di bawah tangan tanpa persetujuan tertulis dari bank tidak memenuhi unsur Novasi Subjektif Pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 dan Pasal 1415 KUHPerdata. Akibatnya, peralihan kewajiban pembayaran antara debitur lama dan debitur baru hanya mengikat secara internal dan tidak mempunyai daya ikat terhadap bank sebagai kreditur. Kedudukan debitur lama tetap melekat sebagai pihak yang bertanggung jawab atas seluruh kewajiban kredit, termasuk risiko wanprestasi, penurunan kolektibilitas dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), dan pelaksanaan eksekusi jaminan. Sementara itu, debitur baru hanya memiliki hak perseorangan yang tidak mampu mengesampingkan hak kebendaan bank selaku pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, mekanisme *take over* resmi melalui persetujuan bank dan pembuatan Akta Novasi merupakan satu-satunya instrumen hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

Perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa *over kredit* KPR diwujudkan melalui instrumen preventif dan represif yang saling melengkapi. Perlindungan preventif dilaksanakan melalui penerapan prinsip kehati-hatian perbankan, analisis kelayakan debitur berdasarkan prinsip 5C, kewajiban penggunaan akta autentik, serta larangan pengalihan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur. Adapun perlindungan represif diwujudkan melalui hak eksekutorial bank sebagai kreditur preferen berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam konteks tersebut, Notaris memegang peranan strategis sebagai *gatekeeper* kepastian hukum yang berkewajiban memberikan penyuluhan hukum, memastikan terpenuhinya syarat sah peralihan utang, serta menolak pembuatan akta yang berpotensi menjadi sarana penyelundupan hukum. Dengan demikian, kepatuhan terhadap prosedur *take over* resmi melalui novasi subjektif pasif merupakan solusi yang paling efektif untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, dan stabilitas sistem perkreditan nasional.

Referensi

1. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan.
4. Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
8. Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 2015.
9. Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 2007.
10. Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. 2010.
11. Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
12. Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
13. Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017. (Cetakan 1982).
14. Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

15. Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan*. 2014.
16. Kasmir. *Manajemen Perbankan*. 2014.
17. Panggabean, Henry P. *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*. 2012.
18. Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
19. Rachmat M., Firdaus. *Manajemen Kredit Bank*. 2000.
20. Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
21. Salim HS., M.S. Prof. Dr. H. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
22. Satrio, J. *Cessie, Subrogasi, Novasi, Kompensasi dan Percampuran Hutang*. 1999.