

Tinjauan Yuridis Tentang Keabsahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bawah Tangan Sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Tanah dan Bangunan

Nadia Viranita¹, Tjempaka¹

1. Fakultas Hukum, Universitas
Tarumanagara

Correspondence address to:
Nadia Viranita
Fakultas Hukum, Universitas
Tarumanagara

Email address:
nadia.217241006@stu.untar.ac.id

Abstract. This study examines the legal validity of transferring a mortgage (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) through an informal over-credit agreement and its implications for land certificate registration in Indonesia. In practice, many home buyers continue mortgage installments under private agreements with the original debtor, without obtaining approval from the bank or executing a notarial deed. Such arrangements often create legal uncertainty, particularly when the original debtor becomes unreachable, making it impossible to complete the formal process of certificate transfer. The case of the Cibinong District Court Decision No. 324/Pdt.G/2023/PN Cbi illustrates this problem. The plaintiff, who had fully paid the mortgage installments, requested the court to declare the over-credit agreement valid and to order the bank and the land office to transfer the certificate. However, the court rejected the claim, emphasizing that private over-credit agreements contradict banking regulations and agrarian law, which require both creditor approval and an authentic deed before registration can be made. This decision highlights the importance of formal procedures in land and mortgage transactions to ensure legal certainty.

Keywords: Over-Credit; Mortgage; Land Registration; Legal Certainty; Court Decision



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang keberadaannya tidak hanya berkaitan dengan fungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menyangkut harkat dan martabat manusia. Hak atas rumah bahkan dikategorikan sebagai bagian dari hak asasi manusia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak juga menjadi salah satu tujuan pembangunan nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan demikian, rumah tidak hanya dipandang sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai hak konstitusional warga negara yang wajib dijamin oleh negara.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat, pemerintah bersama lembaga perbankan memperkenalkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”). KPR merupakan salah satu instrumen pembiayaan perumahan yang memungkinkan masyarakat memperoleh rumah dengan sistem angsuran dalam jangka waktu tertentu (Putrisani, 2018). Dengan adanya KPR, masyarakat dapat membeli rumah tanpa harus menyediakan dana secara tunai, karena bank bertindak sebagai kreditur yang menalangi harga rumah dan menjadikan rumah tersebut sebagai agunan melalui pembebaran hak tanggungan. Skema ini diatur dalam peraturan perbankan dan hukum jaminan nasional sehingga menciptakan kepastian hukum baik bagi pihak bank sebagai kreditur maupun bagi debitur sebagai penerima fasilitas kredit (Yustira, 2025).

Secara normatif, setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek KPR harus dilakukan berdasarkan persetujuan bank dan dengan berdasarkan akta otentik sebagaimana tersirat berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”). Namun, dalam praktiknya, masih banyak dijumpai peralihan KPR atau yang dikenal dengan istilah over kredit yang dilakukan secara bawah tangan, yakni melalui kesepakatan sederhana antara debitur lama dengan pihak pembeli, dengan syarat pembeli melanjutkan pembayaran cicilan kepada bank hingga lunas. Praktik ini dianggap lebih cepat dan efisien, tetapi secara hukum menimbulkan permasalahan serius karena tidak memenuhi ketentuan perbankan maupun pertanahan.

Selain itu, praktik over kredit KPR di bawah tangan seringkali dilakukan karena alasan pragmatis, seperti menghindari prosedur administrasi bank yang dianggap rumit dan biaya tambahan yang relatif tinggi. Padahal, mekanisme yang sah menurut hukum perbankan mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari bank selaku kreditur sebelum dilakukan peralihan hak dan kewajiban debitur (Samuel, et al., 2025). Tanpa persetujuan tersebut, status hukum perjanjian menjadi lemah karena bertentangan dengan klausul baku dalam perjanjian kredit serta ketentuan peraturan perbankan. Hal ini menimbulkan kerentanan bagi pembeli, terutama apabila terjadi wanprestasi atau sengketa hukum di kemudian hari.

Bawa meskipun cicilan KPR telah dilunasi oleh pihak pembeli, sertifikat tetap melekat pada debitur lama hingga dilakukan peralihan hak secara sah menurut hukum. Kondisi ini menempatkan pembeli baru pada posisi yang tidak terlindungi, bahkan berpotensi kehilangan hak atas rumah yang telah ditempati dan dilunasi angsurannya.

Akibat dari pengalihan KPR tanpa sepengetahuan bank adalah sertifikat rumah tetap tercatat atas nama debitur lama sebagai pemegang hak, sementara hubungan hukum dengan bank hanya melekat pada debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit. Kondisi ini menjadi semakin kompleks apabila debitur lama tidak diketahui keberadaannya, karena pihak pembeli baru tidak dapat membuktikan secara sah hak kepemilikannya untuk melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan. Sertifikat tetap berada di bank sebagai agunan, sedangkan perjanjian over kredit bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak. Situasi demikian

berimplikasi pada ketidakpastian hukum bagi pembeli, meskipun mereka telah melunasi seluruh cicilan KPR.

Permasalahan tersebut secara konkret tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi, dimana seorang pembeli rumah yang telah melunasi seluruh angsuran KPR atas nama debitur lama mengajukan gugatan agar perjanjian over kredit bawah tangan yang dibuatnya dinyatakan sah serta dijadikan dasar untuk membalik nama sertifikat. Akan tetapi, hakim menolak gugatan tersebut dengan pertimbangan bahwa perjanjian over kredit di bawah tangan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku serta melanggar perjanjian kredit dengan bank.

Kasus ini menjadi menarik untuk diteliti karena menghadirkan persoalan yuridis mengenai keabsahan perjanjian over kredit bawah tangan serta implikasinya terhadap kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Hakim memiliki kewajiban tidak hanya menegakkan hukum secara formil, tetapi juga mempertimbangkan rasa keadilan bagi para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk meninjau bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara ini serta sejauh mana dasar yang digunakan dapat diterima dalam kerangka hukum nasional Indonesia.

Berdasarkan latar belakang di atas, timbul permasalahan terkait keabsahan pengalihan KPR melalui perjanjian over kredit bawah tangan sebagai dasar dalam proses balik nama Sertifikat Tanah dan Bangunan dalam hal angsuran sudah lunas namun debitur lama tidak diketahui keberadaannya, dikaitkan pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi .

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan konseptual dan kepustakaan. Penelitian normatif bertumpu pada studi pustaka yang berisi bahan hukum primer maupun sekunder, yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan dokumen hukum lainnya yang relevan dengan pokok bahasan (Sunggono, 2003). Fokus utama dalam pendekatan ini adalah mengkaji norma-norma hukum positif yang mengatur mengenai pembatalan perkawinan, terutama dalam konteks orientasi seksual sesama jenis.

Pendekatan ini dipilih karena objek kajian dalam penelitian ini adalah norma-norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur atau berkaitan dengan pembatalan perkawinan dalam hukum nasional dan hukum Islam. Penelitian ini juga mengkaji bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi, yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini.

Dalam penarikan kesimpulan, penelitian ini menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu proses penalaran yang bertolak dari kaidah-kaidah umum atau prinsip-prinsip dasar hukum yang telah mapan, untuk kemudian ditarik kesimpulan terhadap peristiwa atau kasus konkret yang bersifat khusus (Sedarmayanti & Hidayat, 2011). Dengan pendekatan deduktif ini, peneliti berangkat dari teori-teori hukum dan norma-norma yang bersifat umum dalam peraturan perundang-undangan, kemudian menganalisis penerapannya dalam konteks pengalihan kredit bawah tangan.

Bahan hukum dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif, yaitu melalui proses deskriptif analisis dengan menitikberatkan pada makna, substansi, dan isi dari norma hukum serta putusan pengadilan (Soekanto & Mamudji, 1996). Tidak dilakukan pengukuran statistik, melainkan analisis mendalam terhadap isi norma, asas hukum, serta pertimbangan hakim yang dituangkan dalam putusan. Analisis ini bertujuan untuk menggali logika hukum yang digunakan oleh hakim dan bagaimana norma hukum tersebut ditafsirkan dan diterapkan.

Dengan metode ini, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam mengungkap kejelasan dasar hukum pengesahan pengalihan kredit bawah tangan, serta memberikan gambaran bagaimana pendekatan hukum normatif dapat digunakan untuk menyikapi isu-isu hukum kontemporer yang belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hasil dan Pembahasan

Kasus Posisi

Perkara dengan Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi diajukan oleh Suyanto (“Penggugat”) di Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Rahma Untung Hayati (“Tergugat I”), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bogor (“Tergugat II”), dan Kementerian ATR/BPN cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (“Turut Tergugat”).

Objek sengketa adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah tipe 21 dengan luas tanah 60 m², beralamat di Perumahan Griya Cibinong Indah Blok K Nomor 6, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan dasar kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1115/Nanggewer atas nama Tergugat I.

Rumah tersebut semula diperoleh Tergugat I dari pengembang perumahan PT Rindu Cita Lasari melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Bogor, berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 24 April 2006 dengan pokok kredit Rp33.600.000 dan jangka waktu 180 bulan (jatuh tempo 24 April 2021). Sertifikat rumah dijadikan agunan kredit.

Pada 22 Maret 2007, Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat I melalui perjanjian over kredit bawah tangan senilai Rp10.000.000. Dari harga tersebut, Rp2.000.000 dibayar di muka, sedangkan sisanya Rp8.000.000 dibayarkan kemudian. Selain itu, Penggugat berkewajiban melanjutkan pembayaran angsuran KPR kepada Bank BTN.

Sejak transaksi, Penggugat menempati rumah dan secara rutin membayar angsuran KPR BTN atas nama Tergugat I. Setelah berlangsung sekitar 16 tahun, pada 11 Juli 2023, Penggugat melunasi seluruh kewajiban KPR. Dengan pelunasan tersebut, secara faktual tidak ada lagi kewajiban kredit yang melekat pada rumah sengketa.

Setelah melunasi cicilan, Penggugat mengajukan permohonan kepada Bank BTN untuk mengambil sertifikat rumah beserta dokumen terkait. Namun permohonan ditolak, dengan alasan bahwa sertifikat masih tercatat atas nama Tergugat I sebagai debitur awal, sementara bank tidak pernah menyetujui adanya pengalihan debitur kepada Penggugat. Sementara itu, keberadaan Tergugat I tidak diketahui lagi.

Dalam gugatannya, Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan sah perjanjian jual beli secara over kredit tanggal 22 Maret 2007 antara Penggugat dan Tergugat I, menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah atas rumah dan tanah objek sengketa, menghukum Bank BTN untuk menyerahkan sertifikat SHGB No. 1115/Nanggewer dan dokumen terkait kepada Penggugat, memerintahkan BPN Kabupaten Bogor untuk melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat, dan menghukum Tergugat I tunduk pada isi putusan.

Analisis Keabsahan Pengalihan KPR Melalui Perjanjian Over Kredit Bawah Tangan Sebagai Dasar Dalam Proses Balik Nama Sertifikat Tanah dan Bangunan Dikaitkan Dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk kredit konsumsi yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli rumah, baik rumah baru dari pengembang maupun rumah bekas (secondary market), dengan sistem pembayaran angsuran dalam jangka

waktu tertentu (Hermansyah, 2020). Jangka waktu KPR umumnya berkisar antara 5 sampai dengan 20 tahun, bahkan beberapa bank telah menawarkan jangka waktu hingga 25–30 tahun untuk menyesuaikan kemampuan bayar debitur (Otoritas Jasa Keuangan, 2023). Hingga saat ini, KPR menjadi salah satu instrumen pembiayaan perumahan yang paling lumrah di Indonesia, bahkan menjadi pilihan utama bagi masyarakat kelas menengah. KPR dapat dikatakan sebagai solusi finansial yang efektif untuk menjawab kebutuhan dasar masyarakat akan rumah.

Dalam praktiknya, tidak semua debitur dapat menyelesaikan kewajibannya membayar cicilan KPR hingga lunas. Terdapat berbagai faktor penyebab, seperti kesulitan ekonomi yang menyebabkan kredit macet, perubahan kebutuhan tempat tinggal karena pindah pekerjaan, perceraian, atau alasan pribadi lainnya (Samuel, et al., 2025). Untuk mengatasi hal tersebut, dikenal mekanisme pengalihan KPR dari debitur lama kepada debitur baru.

Secara formal, pengalihan KPR hanya dapat dilakukan melalui prosedur resmi bank. Mekanisme ini biasanya diawali dengan pengajuan permohonan debitur baru kepada bank, dilanjutkan dengan assessment kelayakan kredit, dan apabila disetujui maka dilakukan perjanjian kredit baru antara debitur baru dengan bank (Samuel, et al., 2025). Dalam proses tersebut, seluruh dokumen perjanjian lama atas nama debitur lama, termasuk akta pemberian hak tanggungan, harus diperbarui melalui akta-akta yang dibuat oleh PPAT rekanan bank, misalnya Akta Pengakuan Hutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Hamzah, 2020). Dengan demikian, peralihan debitur tidak hanya berkaitan dengan aspek perdata, tetapi juga menyangkut aspek hukum pertanahan yang memerlukan pencatatan resmi pada kantor pertanahan.

Pada praktik masyarakat, pengalihan KPR kerap dilakukan tanpa persetujuan bank, dengan cara perjanjian sederhana antara debitur lama dan pembeli secara bawah tangan, disertai kesepakatan bahwa pembeli baru akan melanjutkan cicilan ke bank. Pola ini memang lebih cepat, tetapi secara hukum bermasalah karena tidak mengikat pihak bank sebagai kreditur, dan sertifikat tetap atas nama debitur lama hingga dengan lunasnya sisa angsuran KPR.

Dalam putusan perkara Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi, Penggugat meminta agar perjanjian over kredit tahun 2007 yang dibuatnya dengan Tergugat I (debitur lama) dinyatakan sah, dan memohon agar bank (BTN) menyerahkan sertifikat serta kantor pertanahan melakukan balik nama. Namun, majelis hakim PN Cibinong menolak seluruh gugatan dengan pertimbangan bahwa perjanjian over kredit bawah tangan tidak memenuhi ketentuan hukum.

Terdapat tiga pokok alasan majelis hakim menolak gugatan penggugat:

Perjanjian tidak memenuhi syarat terang

Hakim menilai perjanjian jual beli tanah melalui over kredit bawah tangan tidak dilakukan di hadapan PPAT, padahal objeknya adalah tanah bersertifikat. Oleh karena itu, syarat terang tidak terpenuhi sebagaimana diatur Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Melanggar perjanjian kredit

Hakim menegaskan bahwa Tergugat I telah melanggar perjanjian kredit dengan bank karena menjual objek yang masih menjadi jaminan tanpa persetujuan kreditur. Hal ini melanggar klausul perjanjian kredit pada Pasal 14 angka 5 huruf (c) antara Tergugat I dan BTN, yang menyebutkan bahwa:

“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk menjual, menyewakan, atau menguasakan objek jaminan kepada pihak lain.”

dan dinilai sebagai wanprestasi.

Penggugat bukan pembeli beritikad baik

Meskipun penggugat telah melunasi cicilan KPR, hakim menilai penggugat sejak awal

mengetahui bahwa rumah masih menjadi objek jaminan dan bahwa perjanjian dilakukan secara tidak sah. Oleh karena itu, penggugat tidak dilindungi sebagai pembeli beritikad baik.

Pertimbangan hakim dalam putusan ini menekankan formalisme hukum di atas keadilan substantif. Secara faktual, penggugat memang telah menempati dan melunasi rumah sejak 2007 hingga 2023. Namun, hakim tetap berpegang pada norma hukum positif, bahwa perjanjian bawah tangan tidak dapat mengikat pihak ketiga, baik bank maupun kantor pertanahan.

Hal ini menunjukkan bahwa hukum agraria di Indonesia bersifat administratif dan formalistik tidak cukup hanya ada kesepakatan dan pelunasan, melainkan harus dibuktikan melalui prosedur yang sah di hadapan PPAT dan bank.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (“KUHPerdata”) ditentukan syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, sebab yang halal. Jika keempat syarat ini terpenuhi, maka perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, yang mana tercermin pada dasar hukum *pacta sunt servanda* sesuai Pasal 1338 KUHPerdata.

Namun, keabsahan secara perdamaian tersebut tidak serta merta menjadikan suatu perjanjian over kredit memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat tanah dan bangunan. Hal ini karena objek perjanjian bukan sekadar benda bergerak, melainkan tanah yang sudah terdaftar dan berada dalam jaminan kredit bank. Dengan demikian, keberlakuan atas kebebasan berkontrak harus tunduk pada hukum khusus yang mengatur mengenai pertanahan dan perbankan.

Dalam hukum agraria, peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai (Harsono, 2021). Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, jual beli bawah tangan, yang meskipun dilengkapi tanda tangan para pihak dan saksi, tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Akibatnya, sertifikat tetap atas nama debitur lama, sekalipun debitur baru sudah melunasi angsuran KPR.

Dari sisi perbankan, perjanjian kredit antara bank dengan debitur adalah kontrak yang bersifat konsensual dan baku. Umumnya terdapat klausula yang melarang debitur untuk menjual, menyewakan, atau mengalihkan objek jaminan tanpa persetujuan tertulis bank.

Apabila debitur melanggar klausula dalam perjanjian kredit, ia dapat dianggap wanprestasi, meskipun cicilan kredit terus dibayarkan oleh pihak ketiga yaitu pembeli. Artinya, perjanjian over kredit di bawah tangan sejak awal sudah bertentangan dengan perjanjian kredit, sehingga tidak bisa memperoleh pengesahan hukum.

Terdapat beberapa alasan mengapa perjanjian over kredit bawah tangan tidak bisa dijadikan dasar balik nama sertifikat, terutama jika debitur lama tidak diketahui keberadaannya, yang mana menyebabkan debitur lama berhalangan untuk melakukan validasi perjanjian jual beli bawah tangan yang telah dibuat di masa lampau dengan objek sertifikat atas nama debitur lama, antara lain dapat dikatakan bahwa transaksi dalam perkara ini cacat procedural dimana tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga tidak memenuhi syarat terang menurut hukum agrarian, transaksi ini juga melanggar perjanjian kredit peralihan tanpa persetujuan bank merupakan suatu wanprestasi. Alasan lain bahwa selama sertifikat masih dijadikan jaminan hak tanggungan di bank, tidak boleh dilakukan peralihan hak tanpa persetujuan kreditur. Terlebih bahwa pemegang hak tanggungan adalah debitur lama yang tidak diketahui keberadaannya. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum, yang mana ketiadaan debitur lama membuat pembeli tidak bisa melengkapi dokumen untuk peralihan kredit secara formal serta mengurus pendaftaran balik nama sertifikat lebih lanjut.

Dengan demikian, dasar hukum pengesahan pengalihan kredit bawah tangan sangat lemah. Ketentuan KUHPerdata hanya mengatur validitas perjanjian antar pihak, tetapi aspek pertanahan dan perbankan mewajibkan prosedur formal.

Simpulan

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian over KPR yang dilakukan secara bawah tangan memang sah secara perdata antara para pihak karena memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPPerdata, namun perjanjian tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik di hadapan PPAT sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta harus mendapatkan persetujuan dari bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan. Dengan demikian, meskipun debitur baru telah melunasi seluruh cicilan KPR, sertifikat rumah tetap tercatat atas nama debitur lama sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Selain itu, praktik over kredit bawah tangan pada dasarnya bertentangan dengan perjanjian kredit yang mengikat antara debitur lama dengan pihak bank. Dalam setiap perjanjian kredit umumnya terdapat klausula yang melarang debitur mengalihkan objek jaminan tanpa persetujuan tertulis dari bank. Pelanggaran terhadap klausula tersebut mengakibatkan debitur lama dianggap wanprestasi, dan konsekuensinya perjanjian over kredit yang dilakukan dengan pihak ketiga menjadi tidak sah secara formil. Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 324/Pdt.G/2023/PN Cbi yang menolak gugatan penggugat mempertegas bahwa hukum agraria dan hukum perbankan di Indonesia menekankan prosedur formal sebagai syarat mutlak untuk melindungi kepastian hukum.

Daftar Pustaka

- Hamzah, Israk. (2020). *Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit*. Bandung: Refika Aditama.
- Harsono, Boedi. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. (2020). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. (2021). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Statistik Perbankan Indonesia*
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Laporan Perkembangan Kredit Konsumsi*.
- Putrisani, Israbeta. (2019). Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan. *Jurnal Mimbar Keadilan*, 14(28).
- Samuel,A., Zulfikar, & Dyah Permata Budi Asri. (2025). Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Take Over KPR Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 311/Pdt.G/2019/Pn.Bks). *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(2). DOI: <https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.455>.
- Sedarmayanti, & Syarifudin Hidayat. (2011). *Metodologi Penelitian*. Bandung: Bandar Maju.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. (1996). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sunggono, Bambang. (2003). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2022). *Perbankan, Kredit, Dan Agunan*. Jakarta: UI Press.
- Yustira, Vanesa. (2025). Kepastian Hukum Terhadap KPR Dengan Jaminan Sertipikat Induk Yang Masih Dalam Proses Pemecahan. *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik*, 5(5). DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4897>