Universitas Maritim Raja Ali Haji
SOJ
Student Online Journal
Online ISSN 2746-8453

PENYELESAIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI DENGAN METODE OPER KREDIT DI BANK TABUNGAN NEGARA KOTA TANJUNGPINANG

Herma Daryanti[1], Suryadi[2], Lia Nuraini[3]
170574201021@student.umrah.ac.id
Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Maritim Raja Ali Haji

Abstract

Subsidized Home Ownership Loans are housing facilities support for low-income communities carried out by the Ministry of Public Works and People's Works. to overcome the occurrence of default (bad credit) on a Home Ownership Credit Agreement. The problem that arises is related to the way that is done by the parties. Different ways of course the result of different laws. The purpose of this study was to analyze the juridical settlement of non-performing loans for subsidized housing using the credit transfer method at the State Savings Bank of Tanjungpinang City. The theory used in this research is the theory of the principle of contractual freedom and the principle of pacta sunt servanda. The research method used by the researcher is a normative legal research method. The approach to be used. In this study, the statute approach is carried out by reviewing all laws and regulations related to legal issues that are currently dealing with the problem of solving subsidized home ownership credit problems with credit transfers at the Tanjungpinang City State Savings Bank with the knowledge of the bank is legal, both parties continue to carry out their respective rights and obligations. The operation of underhanded subsidized home ownership loans from a legal perspective is not justified and is an act against the law. Subsidized housing is a debt guarantee object for the debtor to the Bank, so that the Bank can sue the debtor for compensation for the purchase of a mortgage house by the old debtor which was carried out under the hands and immediately pay off all the remaining debt.

Keywords: credit operation, subsidized housing, credit settlement

I. Pendahuluan

Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi memiliki beberapa jenis program pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah, salah satunya KPR Sejahtera FLPP. Defenisi KPR Sejahtera FLPP adalah dukungan fasilitas perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rakyat. KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun tidak cara pembelian tunai. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Fasilitas likuiditas pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan Perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan perumahan rakyat dalam hal ini pemerintah melalui kementerian PUPR menyediakan

90% dana dan sisanya 10% dari bank penyalur. Berdasarkan data kebutuhan perumahan di Indonesia masih sangat tinggi dan terus mengalami peningkatan dari tahun ketahun untuk memenuhi kebutuhan ini tidak hanya melalui dana APBN namun juga kerjasama dengan perbankan pengembang dan pemerintah daerah. Data Kebutuhan rumah tersebut tertuang dalam tabel berikut ini.

Tabel 1.1 Data kebutuhan rumah KPR FLPP Sejahtera di Indonesia dari tahun 2015 sampai 2018.(Angga 2018)

Tahun	Rumah KPR
2015	669.770 Unit
2016	805.169 Unit
2017	904.758 Unit
2018	1.041.323 Unit

Dari data kementerian PUPR diatas memperlihatkan adanya trend pencapaian program sejuta rumah dari tahun ketahun yang terus melakukan peningkatan. Pada awal tahun direncanakannya program ini 2015 program ini telah meraih realisasi sebanyak 669.770 unit lalu pada tahun 2016 sebanyak 805.169 Unit, di tahun 2017 sebanyak 904758 unit dan hingga akhir November 2018 lalu rumah yang dibangun tercatat telah mencapai 1.041.323 unit.

Sementara untuk kebutuhan rumah KPR sejahtera FLPP yang ada di Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang peningkatan dan kebutuhan rumah KPR bersubsidi Kota Tanjungpinang untuk tahun 2018 mencapai 1400 unit Artinya tingginya angka penjualan rumah subsidi Kota Tanjungpinang telah membantu masyarakat dalam mencapai kesejahteraan nya dalam hal kehidupan dan susahnya memperoleh tempat tinggal yang layak.

Tingginya permintaan rumah KPR bersubsidi tersebut di Kota Tanjungpinang tidak berbanding lurus dengan kelancaran dan kesuksesan pembayaran kredit akan rumah KPR bersubsidi tersebut, Keadaan demikian mengakibatkan munculnya masalah atau tidak berjalan lancar nya program Realisasi rumah KPR bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang. Tentunya keadaan demikian memaksa masyarakat untuk segera mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah tersebut, salah satunya adalah dengan cara melakukan over kredit rumah KPR bersubsidi. Keadaan yang demikian dikawatirkan akan menimbulkan masalah hukum baru yang akan dialami oleh pemilik rumah/debitur maupun pembeli rumah baru (debitur baru) yang akan menerima rumah tersebut bilamana para pihak tidak melakukannya berdasarkan ketentuan-ketentuan keperdataan yang dibenarkan secara hukum maupun ketentuan-ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan oper-kredit.

Adapun jumlah data kredit bermasalah di Bank Tabungan Negara tersebut dapat digambarkan secara jelas dalam tabel berikut ini.

Tabel 1.1 Data Kredit KPR bersubsidi bermasalah di Bank BTN Tanjungpinang

No	Tahun	Jumlah Kredit Bermasalah
1	1990-2014	37
2	2015	5
3	2016	7
4	2017	7
5	2018	9
6	2019	11

7	2020	40

KPR Sejahtera FLPP pada dasarnya dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan, tetapi dalam prakteknya memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek yang berkaitan dengan hukum, antara lain kredit yang bermasalah. Nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (oper kredit). Praktik pengalihan Kredit Pemilikan Rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitor kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

Perjanjian kredit KPR Sejahtera FLPP merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah bersubsidi, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, Oleh pemerintah pihak bank dituntut untuk menyalurkan kredit KPR Sejahtera FLPP ini tepat sasaran guna mendukung kelancaran program Negara ini. Tepat sasaran adalah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pemerintah. Ketepatan sasaran penerima KPR Bersubsidi sekurang – kurangnya meliputi: (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan and Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 2021)

1. Ketepatan dalam pemenuhan persyaratan dan kriteria MBR penerima KPR Bersubsidi sesuai peraturan perundang – undangan;
2. Kesesuaian harga jual rumah yang dibeli menggunakan KPR bersubsidi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Pemanfaatan rumah oleh pemilik sebagai hunian atau tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang- undagan.

Menjamin terciptanya perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur maka harus dituangkan dalam bentuk perjanjian kepemilikan rumah yang akan mengikat dan harus ditaati para pihak. Perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditor dan debitor dengan jangka waktu kredit yang cukup lama yang telah disepakati para pihak yang membuat perjanjian. Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitor mencari jalan keluar dengan cara, menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut.

Cara peralihan yang sering ditempuh oleh debitor antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank. Pengalihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan di depan pejabat yang berwenang yaitu pihak bank dan notaris yang ditunjuk guna mencegah persoalan hukum dibelakangan hari.

Pertanyaan yang akan muncul berikutnya adalah dengan adanya oper kredit tersebut adalah mengenai bagaimana status Hak Tanggungan yang dibebani terhadap tanah dan rumah yang dialihkan tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan dalam buku Boedi Harsono, menyebutkan bahwa Hak Tanggungan juga tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada.(Boedi Harsono 2003)Mengenai ini sebagaimana pula yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini berarti walaupun telah terjadi pengalihan, namun tanah dan bangunan Rumah KPR Sejahtera FLPP yang dialihkan tersebut masih terikat pembebanan dengan Hak Tanggungan (kecuali terjadi penghapusan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan). Oleh karena itu tanah dan bangunan Rumah KPR FLPP yang dialihkan tersebut masih terikat kredit pemilikan rumah pada bank dengan pengikatan jaminan berupa Hak Tanggungan.

Masyarakat yang belum memahami mengenai pengalihan atau oper kredit dari tanah dan bangunan Rumah KPR FLPP membuat muncul permasalahan baru. Padahal untuk mengatasi terjadinya wanprestasi (kredit macet) atas suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, pihak yang mengalihkan kredit melakukan pengalihan atau oper kredit atas rumah tersebut, akan tetapi ternyata

cara demikian akan menimbulkan masalah baru di lain pihak. Permasalahan yang muncul adalah terkait dengan cara pengalihan yang dilakukan oleh para pihak. Cara pengalihan mana tentunya menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula.

Timbulnya suatu permasalahan baru lainnya bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) yaitu apabila bank tidak mengetahui atau bahkan tidak menyetujui pengalihan kredit kepada penerima pengalihan kredit. Hal ini dikarenakan bank tidak akan sembarangan dalam menyalurkan kreditnya. Bank dengan prinsip kehatian-hatiannya (*prudential principle*) menganalisis para calon pembeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.(Slamet Ristanto 2008) Salah satu wujud prinsip tersebut, dalam prosesnya, bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas KPR akan mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut sesuai dengan praktek perbankan yang lazim. Sehingga tidak ditutup kemungkinan adanya penolakan dari pihak bank dalam pemberian fasilitas kredit.

Bank Tabungan Negara Selaku Kreditur dan Nasabah selaku Debitur juga terikat pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020.(Kementerian PUPR 2020) Ada hal yang tidak boleh dilakukan penerima KPR Sejahtera FLPP seperti menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah tapak atau rumah susun, kecuali meninggal dunia (pewarisan), hunian tersebut telah melampaui 5 Tahun untuk rumah tapak, hunian telah melampaui 20 Tahun untuk rumah susun dan pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila melanggar ketentuan-ketentuan diatas, maka penerima FLPP bersedia dihentikan KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan atau pembiayaan perumahan yang telah diperoleh. Hal ini menyebabkan tidak terdapatnya kepastian hukum dan kewenangan bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) tersebut. Akibat tidak terdapatnya kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak penerima pengalihan (debitur baru) tersebut maka akan timbul permasalahan hukum baru. Sehingga perlu melakukan Tinjauan Yuridis secara lebih mendalam dan hati-hati lagi mengenai Penyelesaian Kredit Bermasalah Pemilikan Rumah Bersubsidi Dengan Metode Oper Kredit ini guna menghindari persoalan dan ketidakpastian hukum dikemudian hari serta demi memperoleh kemanfaatan hukum baik terhadap debitur lama dan debitur pengganti maupun kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk melaukan penelitian tentang penyelesaian rumah KPR bersubsidi yang bermasalah dengan judul penelitian "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Kepemilikan Rumah Bersubsidi Dengan Metode Oper Kredit Di Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang".

II. Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap bahan data sekunder atau data kepustakaan, dimana untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi sehingga diperoleh argumentasi, teori atau konsep baru yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta yang ada secara sistematis, faktual dan akurat yang menyangkut permasalahan yang ada. Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya.

Teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara pengumpulan bahan hukum dalam penelitian yang bersifat normatif ini adalah melalui studi pustaka dengan metode pengumpulan bahan hukum primer maupun sekunder terkait dengan tujuan penelitian, adapun metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum

serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

III. Hasil dan Pembahasan

Oper Kredit Dengan Sepengetahuan Bank

Didirikannya perbankan untuk kepentingan dan tanggung jawab kepada masyarakat, yakni dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mewujudkan hal tersebut adalah dengan memberikan sumber pendanaan kepada masyarakat berupa kredit ataupunpembiayaan yang tepat guna dan tepat sasaran. Adapun prinsip kehati-hatianmerupakan suatu prinsip bahwa bank harus bertindak secara hati-hati, cermat, teliti, dan bijaksana, guna meminimalisir kemungkinan risiko yang akan terjadisebagai akibat dari penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan, baik kegiatan usaha penghimpunan dana maupun penyaluran dana kepada masyarakat. Prinsipkehati-hatian harus dilaksanakan dalam rangka menjaga kepercayaan nasabahyang telah menyimpan uangnya dibank. Menjaga kepercayaan ini dilakukanoleh bank dengan cara bertindak hati-hati dalam memberikan penyaluran danaatau kredit/ pembiayaan kepada masyarakat, sehingga uang yang telah disalurkan dapat kembali sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Prinsip demokrasi ekonomi dan kehati-hatian bank dalam bisnis perbankan, pada dasarnya diterapkan dalam rangka untuk kepentingan masyarakat banyak. Agar bank dapat menjaga kepercayaan nasabah penyimpan dengan tetap dapat memberikan manfaat kepada masyarakat melalui penyaluran kredit/ pembiayaan perbankan, demi terciptanya masyarakat sejahtera, adil dan makmur.(Rani 2015)

Dalam hal ini bank mengetahui tentang adanya pengalihan atau oper-kredit antara debitur si yang mengalihkan (penjual) dengan si penerima pengalihan (pembeli). Prosedur oper kredit yang masuk kategori dengan sepengetahuan bank adalah:

a. Oper kredit langsung melalui bank dengan cara alih debitur;
b. Oper kredit dengan akta notaris yang kemudian dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada bank.

Adanya pengalihan kredit pemilikan rumah supaya masyarakat dengan mudah memiliki rumah berbagai lembaga keuangan contohnya bank, memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. fasilitas ini biasa dikenal oleh masyarakat luas sebagai Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR. Bank telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai dengan skema kredit yang telah disepakati.

Pengalihan hak kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/perhantian debitor, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitor.(Fuady 1996) Dalam prosedur pengalihan hak kredit kepemilikan rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pasal 1413 dan pada peraturan serta kebijakan pada bank pemberian kredit baik itu bank-bank swasta ataupun bank pemerintah Pihak bank memberikan kredit, dalam hal ini melakukan akad kredit yang di tanda tangani yaitu Perjanjian Kredit, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pengakuan Hutang dapat dilakukan dengan cara alih debitor.

Berdasarkan kajian yuridis penyelesaian kredit bermasalah kepemilikan rumah bersubsidi dengan metode oper kredit di Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang jika dihubungkan dengan teori kebebasan berkontrak maka pengoperan hak kredit yang dilaksanakan oleh debitur kepada debitur baru dengan sepengetahuan dari pihak bank merupakan sebuah tindakan sah secara hukum sebagaimana bunyi asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian tersebut akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti layaknya sebuah undang-undang, dalam hal ini para pihak yang dimaksudkan adalah, Kreditur (Pihak Bank), Debitur lama (yang melakukan pelepasan hak) dan Debitur baru (penerima peralihan hak) akan rumah subsidi yang diperjanjikan tersebut.

Teori kebebasan berkontrak, Di lain sisi dimaksudkan disini dengan tidak boleh mengesampingkan ketentuan-ketentuan apa saja yang telah diatur sebelumnya oleh perundang-

undangan. Dalam hal ini mengenai pengaturan peralihan hak terhadap rumah KPR terdapat sebuah ketentuan-ketentuan didalam Permen PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 mengenai hal-hal yang dilarang dilakukan oleh para penerima Rumah KPR bersubsidi sejahtera FLPP.

Adanya oper Kredit (peralihan hak) rumah KPR Bersubsidi yang dilaksanakan oleh pihak debitur dengan sepengetahuan pihak bank ini juga dengan sendirinya telah memperoleh sebuah norma dan aturan baru bagi pihak-pihak yang ikut serta membuat perikatan. Hal ini terkait dengan Asas *pacta sunt servanda* yang ada didalam pasal 1338 KUHPerdata pada ayat (1) berbunyi, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya". Bunyi pasal ini menjelaskan bahwa, perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan aturan hukum, akan menjadi peraturan yang wajib ditaati para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah akibat hukum oleh para pihak yang telah terlibat dalam sebuah perjanjian. Maksudnya, ketentuan isi perjanjian Oper-Kredit (Peralihan hak) yang telah dibuat oleh para pihak tadi, akan menjadi aturan atau Undang-Undang yang wajib ditaati dan dihormati oleh kedua pihak dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Yang dimaksud disini adalah timbulnya sebuah perjanjian baru antara Bank Tabungan Negara dengan Debitur Baru.

Dasar bahwa perjanjian Oper-Kredit yang dilakukan dengan sepengetahuan Bank merupakan sah secara KUHPerdata yang diperkuat dengan adanya ketentuan pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal ini Permohonan alih debitur bagi calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, Antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank.

Oper kredit di bawah tangan.

Oper-Kredit atau Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan. Penjualan rumah KPR bersubsidi di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitor untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor, tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Ketentuan Pasal 584 KUHPerdata menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda. Ketentuan ini mengandung arti tiada seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya.

Perbuatan debitor dengan melakukan oper-kredit rumah KPR Bersubsidi tanpa seijin pihak bank, dimana bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, tetapi jika bank menghendaki. Secara yuridis belum pernah terjadi jual-beli, dikarenakan untuk sahnya jual beli (rumah), harus ada akta jual beli dan pembalik namaan sertifikat dari pemilik lama ke pemilik yang baru.(Pemberian and Kewenangan 2019) Pihak Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang, sebagai pemegang jaminan terhadap rumah KPR bersubsidi dapat melakukan pembatalan atas Oper-kredit rumah KPR bersubsidi oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitor lama kepada debitor baru. Sebab akta jual beli dengan di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut belum pernah terjadi. Apabila kredit belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR bersubsidi oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, secara hukum bBank Tabungan Negara kota Tanjungpinang dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah.

Oper-kredit yang dilakukan dengan akta bawah tangan juga telah melanggar Undang-Undang Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"). Adanya keterikatan dalam perjanjian sebagaimana bunyi klausul-klausul yang ada didalam perjanjian antara Kreditur yakni Bank Tabungan Negara Tanjungpinang dengan debitur yakni nasabah KPR rumah bersubsidi yang sebelumnya telah membuat Janji bahwa pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tana persetujuan pemegang hak tanggungan.

IV. Kesimpulan

Penyelesaian kredit bermasalah kepemilikan rumah bersubsidi dengan metode oper kredit di Bank Tabungan Negara Kota Tanjungpinang dengan sepengetahuan pihak bank adalah sah selama kedua belah pihak tetap melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing. Oper kredit tanpa sepengetahuan bank, yakni terdiri dari oper kredit dengan akta notaris yang tidak dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada bank dan Oper kredit kepemilikan rumah bersubsidi di bawah tangan dari segi legalitas hukum tidak dibenarkan dan merupakan perbuatan melawan hukum karena rumah bersubsidi merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya.

V. Daftar Pustaka

Angga. 2018. "Di HUT 42 KPR BTN Tanjungpinang Berhasil Merealisasikan 1400 Unit Rumah." *Kata Kepri.com*. https://katakepri.com/2018/12/12/di-hut-42-kpr-btn-tanjungpinang-berhasil-merealisasikan-1400-unit-rumah/ (August 9, 2021).

Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cetakan 9. Jakarta: Djambatan.

Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Kementerian PUPR. 2020. "Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kred." : 1–9. https://jdih.pu.go.id/detail-dokumen/2654/1.

Pemberian, Terkait, and Delegasi Kewenangan. 2019. "Mimbar Keadilan Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 – Januari 2019 Kornelia Melansari D. Lewokeda." 14: 183–96.

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, and Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2021. "Sejarah Rumah Subsidi." *Kementrian PUPR*. https://ppdpp.id/profil-p2dpp/?,.

Rani, M. 2015. "Pelaksanaan Fungsi Perbankan Dalam Penyaluran Kredit Di Sektor Kemaritiman." *Jurnal Selat*: 315–31. http://ojs.umrah.ac.id/index.php/selat/article/view/94.

Slamet Ristanto. 2008. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama.

VI. Ucapan Terimakasih

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak selama proses penelitian dan proses penulisan artikel hingga selesai. Terkhusus kepada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji.