

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH, OVER KREDIT, DAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN**

#### **A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya (Trisnawati, 2020). Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah:

##### **a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan**

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdata dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan

tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- 1) Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- 2) Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas

satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak dapat terjadi karena adanya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan hak melalui lelang, serta pemindahan hak

lainnya. Pemindahan hak lainnya tersebut dapat berupa pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai, lelang, pemberian hak tanggungan dan warisan. (Hukum Expert, 2020)

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya. (Lubis, 2008, hlm. 27)

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat

beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.

Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*). (Effendi Perangin-angin, 1994, hlm. 8)

Dalam jual beli tanah dikenal dengan asas terang dan tunai sebagai syarat dalam proses jual beli tanah. Syarat terang yaitu perjanjian jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Sedangkan, syarat tunai yaitu adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga jual beli dari pembeli kepada penjual. Hal ini juga didukung ketentuan dalam Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut SEMA 4/2016) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Atas ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa walaupun belum dibuat AJB, selama pembeli telah

membayar lunas harga tanah serta menguasai tanah, maka secara hukum peralihan hak atas tanah telah terjadi, sehingga hak atas tanah tersebut telah menjadi hak dari pembeli. Hal ini selaras dengan asas tunai sebagai syarat dalam proses jual beli tanah, dimana pemindahan hak dilakukan secara bersamaan, ketika pembeli telah melunasi pembayaran maka secara otomatis hak atas tanah berpindah kepada pembeli. (Hukum Expert, 2020)

## **2. Pejabat Umum Dalam Peralihan Pemilikan Tanah**

### **a. Pengertian Akta Pejabat Umum**

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat (Suharjono, 1995: 128). Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, kata-kata berasal dari kata “acta” yang merupakan bentuk jamak dari kata “actum”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980:9). A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat (Suharjono, 1995: 4). Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Sudikno Mertokusumo, 1981: 110).

Akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam perbuatan perundang-undangan sering kita jumpai perkataan

akta yang sama sekali bukanlah surat melainkan perbuatan. Berdasarkan bentuknya akta terbagi menjadi atas akta otentik dan akta di bawah tangan. Ketentuan ini dapat kita lihat dalam Pasal 1867 KUHPerdara yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Pejabat umum merupakan pejabat Negara yang menyelenggarakan sebagian kewenangan Negara untuk membuat akta. Pejabat tersebut adalah Notaris sesuai Undang-undang Nomor 20 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Akta sendiri adalah surat sebagai suatu alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan, yang memuat suatu peristiwa yang menjadi dasar perikatan. Akta pejabat umum adalah akta otentik berupa surat yang sejak semula dengan sengaja dan resmi dibuat untuk pembuktian sehingga merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna. (Abdul Ghofur Anshori, 2009: 19)

Sebagaimana akta pada umumnya, maka akta pejabat umum memiliki fungsi:

- 1) Formal, berarti suatu akta berfungsi untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum, para pihak yang melakukan perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan.



2) Alat bukti, sifat tertulis suatu perjanjian adalah agar akta yang dibuat dapat dipergunakan sebagai suatu alat bukti apabila timbul perselisihan di kemudian hari. Sebagai akta otentik maka akta pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap. Akta pejabat umum memiliki tiga jenis kekuatan pembuktian, yaitu (abdul ghofur anshori, 2009: 56 - 71):

a) Pembuktian lahiriah

Kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu bentuk akta kelihatan sebagai akta otentik, artinya dilihat dari luar dan dari kata-katanya sebagai akta yang dibuat pejabat umum maka akta itu merupakan akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukan akta otentik.

b) Pembuktian formal

Sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijk acte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yang didengar, yang dilakukan sendiri oleh pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran atas tanda tangan pada akta itu, kebenaran dari identitas orang-orang yang hadir.

c) Pembuktian materiil

Sepanjang yang menyangkut dengan kekuatan pembuktian materiil dari suatu akta otentik, perbedaan antara keterangan dari Pejabat umum yang dituangkan dalam akta, dan keterangan dari para

pihak yang tercantum di dalamnya, maka keterangan yang dituangkan dalam akta itu dianggap sebagai sesuatu yang benar terhadap semua orang. Alat bukti yang sempurna tersebut tidak lagi memerlukan penambahan bukti, berarti bahwa keterangan yang dituangkan menjadi isi akta otentik tersebut harus dianggap benar, kecuali dapat diajukan bukti perlawanan sebaliknya yang mengikat.

Aakta otentik yang dibuat oleh Pejabat umum disebut juga akta para pihak karena isinya merupakan permintaan dan persetujuan para pihak, yang mana inisiatif datang dari para pihak itu sendiri. Pada prinsipnya pejabat umum bersifat pasif, melayani para pihak mencatat atau menuliskan permintaan dan apa-apa yang diterangkan para pihak (Yahya Harahap, 2012: 572 - 573).

Aakta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuat. Wewenang Pejabat umum adalah membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan. Ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata membagi golongan akta menjadi:

- 1) Relas acte, yaitu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Pejabat umum.

2) Partij acte, yaitu akta yang berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan pejabat umum, artinya segala sesuatu yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain yang datang kepada pejabat umum.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah

Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan. (Boedi Harsono, 2001: 486).

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Membuktikan telah adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik

maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Secara rinci dasar hukum yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertuang dalam:

- 1) Ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- 3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai warga negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Selain itu ia wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta tanah.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat

mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui, dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan tersebut masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak dilindungi dengan akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dan hal ini merupakan alat pembuktian yang kuat menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Adanya akta PPAT yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, maka kepala Kantor Pertanahan memberikan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli.

Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang

menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pembuatan akta PPAT menurut ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa: “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.



Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan: “ PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya ”.

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksisaksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian terakhir di tandatangani oleh saksi-saksi dan PPAT.

Proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, terlebih dahulu dilakukan langkah-langkah sebelum diadakan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah yang dilakukan oleh PPAT tersebut antara lain :

- 1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor

Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pengecekan).

- 2) Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
- 3) Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat. Seperti izin peralihan hak untuk sawah, izin untuk pelepasan hak dan atau atau izin teknis lainnya.
- 4) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
  - a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;

- d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar
- e) Pembuatan akta ppat harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f) Pembuatan akta ppat harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- g) Ppat wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- h) Akta ppat harus dibacakan dan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan ppat.

- i) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, ppat wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar

Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, baik pajak penjual (Pph) maupun pajak untuk pembeli (bphtb) hal mana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - a) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
  - c) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ; atau

- e) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam penjelasan pada ketentuan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

- 1) Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugasnya jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu: identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa

kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.

- 2) Jangka waktu telah berakhir hak atas tanah yang diperjual-belikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).
- 3) Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
- 4) Tidak terdapat tunggakan pajak bumi dan bangunan (PBB).
- 5) Tanah yang diperjual-belikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

b. Notaris Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah

Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik tertentu sebagai Pejabat umum. Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2014 merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan jabatan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara yang menempatkan Notaris sebagai pejabat umum dalam suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. (Habib Adjie, 2008, hal. 32-34). Keabsahan jabatan notaris sebagai pejabat umum juga bersumber dari Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “

Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang dirubah kemudian dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 merupakan dasar hukum bagi notaris sebagai satu satunya pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Sepanjang tidak terdapat alasan yang dilarang di dalam peraturan perundang-undangan maka notaris tidak dapat menolak di dalam pembuatan akta apabila dimintakan kepadanya.

Bab XII Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, lebih memperhatikan kepada berbagai kepentingan akan penguasaan dan penggunaan tanah dewasa ini, salah satunya dengan cara peralihan kepemilikan tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat, tanah yang belum dilekati hak dan juga tanah hak garap. Bentuk perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan dengan melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya. Perbuatan hukum tersebut akan memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dengan adanya sebuah akta otentik terhadap perbuatan hukum tersebut yang dilakukan dihadapan pejabat umum notaris.



Pembuatan akta otentik yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak merupakan bagian dari fungsi PPAT. Namun notaris mempunyai juga kewenangan dalam membuat akta tentang peralihan hak atas tanah antara lain adalah akta pelepasan hak sesuai dalam ketentuan pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu pelepasan hak dalam rangka pembaharuan hak, pelepasan hak guna pengadaan tanah untuk pembangunan, pelepasan hak untuk kepentingan umum dan juga pelepasan hak untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal. Begitu juga jual beli hak prioritas karena haknya sudah berakhir atau HGB/HP habis masa berlakunya, jual beli hak mewaris, jual beli hak garap, juga peralihan kepemilikan tanah yang belum bersertifikat atau belum dilekati hak atas tanah. Peralihan kepemilikan tanah yang dilakukan oleh notaris dapat juga menyangkaut harta bersama, sehingga notaris perlu juga memperhatikan kewenangan kewenangan para pihak dalam perbuatan hukum untuk menghindari pelanggaran asas *nemo plus juris*.

Notaris dalam melakukan pembuatan akta-akta peralihan kepemilikan tanah dapat kita lihat dari ketentuan-ketentuan :

- a. Pasal 1 UUJN yang dihubungkan dengan Pasal 15 UUJN,
- b. Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA dan
- c. Pasal 1457 kuhperdata. Lsi dari setiap pasal tersebut menjelaskan notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selain fungsi notaris selaku pejabat umum dalam pembuatan akta peralihan kepemilikan tanah berdasarkan peraturan tersebut di atas, notaris dapat juga membuat akta otentik untuk tanah yang belum bersertifikat, tanah yang sudah bersertifikat dalam hal pelepasan hak kepemilikan tanah, tanah yang belum bersertifikat atau belum dilekati hak, juga tanah bekas HGB atau Hak Pakai yang di kuasai Negara.

Ketentuan Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan juga bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena peristiwa hukum pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 36, wajib diserahkan dan dicatatkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Penjelasan di dalam Pasal 42 ayat 1 alinea 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Berkaitan dengan hal tersebut di tegaskan pula di dalam Surat Direktur Jenderal Agraria tertanggal 20 Desember 1969 No. Dpt/12/63/12/69 tentang surat keterangan warisan dan pembuktian kewarganegaraan juncto

Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto ketentuan Pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan syarat dan ketentuan pendaftaran tanah dalam pewarisan, antara lain :

- a. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa : wasiat dari pewaris, atau putusan Pengadilan, atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan.
- b. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- c. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari notaris.
- d. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan, juga termasuk dalam pengertian “peraturan perundang-undangan” yang dimaksud dalam pasal 15 ayat 3 UUJN.

Berdasarkan penjelasan dan definisi mengenai pengertian peraturan perundang-undangan yang dimuat dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan tersebut diatas, praktik pembuatan akta

keterangan hak waris oleh notaris dapat dilakukan bagi mereka yang tunduk pada Hukum Waris menurut KUHPerdara, dan masih dapat diberikan dan dilanjutkan berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat 3 Undang-undang Jabatan notaris juncto Surat Dirjen Agraria a.n. Mendagri tertanggal 20 Desember 1969 No. Dpt 12/63/12/69 juncto pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto pasal 111 ayat 1 huruf c angka 3 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut diatas.

Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris tidak mengatur secara tegas tentang kewenangan notaris untuk membuat akta keterangan hak mewaris sebagaimana pernah ada pada ketika masih dalam bentuk rancangan Undang-undang, hal ini mungkin dengan pertimbangan karena hukum waris merupakan bagian dalam bidang hukum yang sangat rawan karena berkaitan dengan agama dan kebhinekaan, adat istiadat, dan karena itu untuk sementara ini dibiarkan saja dan secara bertahap dikondisikan untuk secara mantap menuju cita-cita kesatuan dan persatuan bangsa dengan cara melakukan unifikasi hukum.

Kewenangan notaris dalam ketentuan Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang-undang Jabatan notaris, dapat dibagi menjadi ( Habib Adjie, 2008 , hal. 78)

- a. Kewenangan umum notaris.
- b. Kewenangan khusus notaris.
- c. Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf j Undang-undang Jabatan notaris memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta di bidang pertanahan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut (Habib Adjie, 2008, hal. 84) yaitu:

- a. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris.
- b. Bidang pertanahan juga ikut menjadi wewenang notaris.
- c. Tidak ada pengambil-alihan wewenang dari PPAT ataupun dari notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendirisendiri.

Selain tiga kewenangan di atas, notaris juga dapat memiliki wewenang di bidang pertanahan dengan catatan sepanjang bukan wewenang yang telah ada pada PPAT.

## **B. Tinjauan umum over kredit**

### **1. Pengertian Over Kredit**

Over kredit merupakan cara pembelian suatu aset dengan pemindahan kredit dari debitur awal kepada debitur baru. Jadi, proses over kredit rumah adalah proses pembelian rumah dengan sistem ambil alih dari pemilik sebelumnya kepada pembeli rumah baru. Sehingga kewajiban membayar angsuran rumah diteruskan oleh debitur baru. (Redaksi OCBC NISP, 2021)

Over kredit sendiri dibagi menjadi 3 jenis, yaitu:

- a. Over kredit rumah jual beli

Dalam jenis ini over kredit yang diaksud yaitu melibatkan tiga pihak, yaitu pembeli, penjual, dan bank. Dimana pembeli mengambil alih hak atas tanah dengan melanjutkan cicilan yang penjual tidak dapat lanjutkan.

b. Over kredit rumah di bawah tangan

Over kredit yang dilakukan di bawah tangan dianggap sebagai transaksi tidak resmi karena kesepakatan hanya dilakukan oleh pembeli dan penjual saja sementara pihak bank tidak mengetahui adanya transaksi over kredit tersebut. Sehingga ini akan menimbulkan banyak resiko kepada pembeli, salah satunya adalah tidak akan adanya pengubahan nama dan beban yang resmi oleh pihak bank. Selain itu juga akan beresiko apabila pihak pertama dikemudian hari tidak diketahui keberadaannya atau pihak pertama bisa saja mengambil sertifikat kepada pihak bank tanpa memberitahu pembeli ketika cicilan sudah lunas.

c. Over kredit rumah antar bank

Untuk jenis over kredit rumah antar bank yaitu memindahkan program kredit / cicilan dari bank satu ke bank lain yang sudah ditunjuk oleh penjual. Hal ini biasanya terjadi karena keperjayaan penjual terhadap bank lain daripada bank sebelumnya. (CIMB NIAGA, n.d.)

Over kredit rumah biasanya dilakukan oleh penjual karena yang bersangkutan mengalami kondisi kesulitan untuk membayar cicilan KPR yang berjalan. Agar mendapatkan keringanan dari segi finansial, maka pengeluaran terbesar, seperti kredit rumah perlu dipangkas. Sehingga over

kredit rumah jadi hal yang tepat untuk dilakukan dan banyak masyarakat yang melakukan over kredit juga karena memiliki banyak keuntungan, yaitu:

- a. Harga Rumah Berpotensi Lebih Murah  
Keuntungan pertama melakukan over kredit berbentuk rumah adalah harganya yang berpotensi lebih murah, karena sebagian biaya sudah dibayar pembeli sebelumnya. Selain itu, bank juga menghitung seorang pembeli rumah over kredit sebagai kredit baru. Sehingga
- b. Sertifikat Rumah Bisa Langsung Dibalik Nama  
Meskipun sertifikat rumah masih menjadi jaminan bagi bank sampai pembeli melunasi kredit, tetapi pembeli sudah bisa melakukan balik nama sertifikat rumah. Sehingga pembeli tidak perlu khawatir terjadinya risiko yang tidak diharapkan di masa depan.
- c. Kelanjutan Angsuran Diatasnamakan Diri Sendiri  
Kelebihan berikutnya tidak kalah menguntungkan adalah pembeli bisa melanjutkan cicilan atas nama diri sendiri. Hal ini berguna untuk melindungi transaksi pembeli bersama bank.
- d. Tidak Perlu Repot Mencari Referensi Rumah Lain untuk Dibeli  
Metode ini dapat dilakukan pada rumah siap huni dan tidak sedang dalam proses pembangunan. Oleh karena itu, salah satu keuntungannya adalah pembeli tidak perlu repot mencari referensi rumah lain untuk dibeli. Karena rumah siap untuk ditinggali.

Tetapi ada pula beberapa kekurangan dalam melakukan over kredit yang sangat beresiko, yaitu:

- a. Risiko Kredit Bermasalah Karena Riwayat Pemilik Rumah Sebelumnya  
Cara ini bisa menjadi berisiko bila debitur awal mempunyai masalah pada kredit sebelumnya. Apabila penjual rumah belum membayar cicilan atau terjadi kredit macet, maka hal ini bisa muncul masalah yang bisa ditanggung oleh debitur baru. Oleh sebab itu, sebaiknya pembeli memastikan riwayat kredit pemilik rumah sebelumnya.
- b. Risiko Penipuan oleh Oknum Kreditur  
Tidak jarang pemilik rumah sebelumnya menawarkan metode ini karena ingin melakukan penipuan kepada pembeli baru. Misalnya, kredit sebelumnya bermasalah sehingga bunga angsuran sebelumnya dialihkan kepada pembeli baru. Oleh karena itu, pembeli patut mewaspadaikan oknum kreditur yang berniat menipu pembeli.
- c. Risiko Aset yang Dibeli Adalah Aset Bermasalah/Sengketa  
Kelemahan terakhir patut diperhatikan adalah adanya masalah atau sengketa pada aset. Rumah yang pembeli beli berpotensi memiliki masalah seperti disita bank, sertifikat rumah tidak jelas, dan sebagainya.

## **2. Tata Cara Over Kredit Rumah di Bank & Notaris**

Metode ini dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu memakai jasa bank dan notaris, tata caranya sebagai berikut:

- a. Cara Over Kredit Rumah di Bank  
Proses over kredit rumah di bank mempunyai beberapa keuntungan yaitu dapat melakukan balik nama sertifikat rumah walaupun masih melakukan



angsuran. Selengkapnya tentang cara over kredit rumah di bank adalah sebagai berikut.

- 1) Siapkan beberapa berkas penting sebagai kelengkapan pengurusan over kredit.
- 2) Silahkan mengunjungi bank terdekat, misalnya OCBC NISP. Diharapkan pembeli hadir bersama debitur lama.
- 3) Temui bagian kredit administrasi yang melayani pelanggan untuk pengajuan peralihan kredit.
- 4) Ajukan permohonan kredit menggantikan debitur lama dan menjadi debitur baru.
- 5) Isi formulir pengajuan dan kumpulkan berkas yang disyaratkan.
- 6) Pihak bank akan memproses permintaan dalam beberapa waktu.
- 7) Bila disetujui oleh bank, maka pembeli dan debitur lama akan menandatangani surat perjanjian over kredit rumah.
- 8) Bank akan melakukan balik nama sertifikat menjadi pemilik terbaru, meskipun sertifikat tetap ditahan oleh bank.

b. Cara Over Kredit Rumah di Notaris

Proses over kredit rumah berikutnya dilakukan melalui notaris. Notaris akan lebih cepat dalam memproses permohonan pembeli sehingga biaya yang dikeluarkan lebih sedikit. Sayangnya, sertifikat rumah tidak bisa dibalik nama terlebih dahulu. Bila pembeli ingin melakukannya melalui notaris, berikut tata caranya:

- 1) Siapkan dokumen yang disyaratkan.

- 2) Pilih notaris terpercaya yang telah disepakati oleh pihak pembeli dan penjual.
- 3) Kunjungi notaris bersama penjual dan pembeli.
- 4) Ajukan permohonan over kredit.
- 5) Notaris membuat dan menyusun akta pengikat jual beli baik tanah dan bangunan.
- 6) Notaris menerbitkan surat perjanjian over kredit rumah berisikan kewajiban pembeli melunasi sisa cicilan dan perizinan mengambil sertifikat rumah.
- 7) Penjual memberikan informasi kepada bank terkait hal tersebut melalui surat pemberitahuan.
- 8) Akta yang telah disalin diberikan kepada bank.

### **C. Perjanjian di bawah tangan**

Perjanjian di bawah tangan sama dengan akta di bawah tangan yang merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Misalnya perjanjian jual beli peralatan kantor antara penjual dan pembeli, atau surat perjanjian kerja antara perusahaan dan karyawan. Meski dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik, dan tidak sesempurna kekuatan bukti akta otentik.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta di bawah

tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta di bawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta di bawah tangan tidak sesempurna akta otentik. Perbedaan terkait hal tersebut karena akta otentik adalah kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Oleh karena itu, hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya, kecuali terdapat adanya bukti lawan yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut.

Namun, berbeda dengan akta di bawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Walaupun begitu, suatu akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya. Akta di bawah tangan bisa memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat jika dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.