

BAB II

FAKTA HUKUM DAN INDETIFIKASI FAKTA HUKUM

A. Fakta Hukum

- a. Bapak Aan Suhana yang selanjutnya disebut debitur pertama yang berdomisili di Jl. Komp. Taman Sari Raya No. 23d, Kota Cirebon melakukan pembelian rumah secara KPR dengan Bank BTN pada tanggal 24 Maret 2014, pembelian rumah tipe 30 dengan tenor 10 Tahun.
- b. Bapak Juhari yang selanjutnya disebut debitur pengganti yang berdomisili di Jl. Sekelimus Utara No. 90, Kota Bandung telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli secara dibawah tangan dengan Bapak Aan Suhana selaku debitur pertama tertanggal 19 Mei 2017 dan disaksikan oleh Bapak Akbar Agustinus yang berdomisili di Jl. Parakan Arum No. 14, Kota Bandung dan Bapak Wahyu Santari yang berdomisili di Jl. Sekelimus Utara XVI No. 6, Kota Bandung sebagai saksi dalam perjanjian.
- c. Dalam perjanjian jual beli tersebut telah disepakati jual beli sebuah objek perjanjian berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Komp. Mundu Indah No. 12e Rt 020/Rw 004, Kelurahan Mundu Pesisir, Kecamatan Mundu, Kota Cirebon, dengan luas tanah 60 m² dan luas bangunan 40 m².
- d. Pihak debitur pengganti membeli tanah dan bangunan tersebut juga bersedia menggantikan kedudukan debitur pertama dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran kredit yang dilakukan oleh debitur pertama dengan pihak Bank BTN. Dan dalam salah satu klausul perjanjian tersebut disebutkan bahwa Bapak Aan selaku debitur lama bersedia untuk membantu proses

pengambilan sertipikat rumah tersebut jika pembayaran kreditnya sudah lunas.

- e. Bahwasanya Jual beli dilakukan pada angsuran tahun ke 4 (bulan ke 38). Objek jual beli peralihan KPR merupakan rumah KPR komersial (non-subsidi) dengan harga Rp. 255.000.000,- (Dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan melanjutkan cicilan KPR perbulannya Rp. 2.396.312,- (Dua juta tiga ratus Sembilan puluh enam tiga ratus dua belas rupiah).
- f. Selanjutnya Bapak Juhari membayar cicilan KPR dengan harga tersebut diatas perbulannya hingga cicilan lunas. Setelah pembayaran kredit tersebut sudah lunas, debitur pengganti tidak dapat mengambil sertipikat di bank dikarenakan pengambilan sertipikat harus dilakukan oleh debitur pertama.
- g. Bapak Juhari melakukan upaya mencari keberadaan debitur pertama, meminta tolong untuk mengambil sertipikat dari bank dan balik nama sertipikat dari objek KPR tersebut. Kemudian Bapak Juhari bertemu dengan Bapak Hendar Priyadi Suhana yang merupakan anak dari Bapak Aan dan beliau menjelaskan bahwa Bapak Aan Suhana sudah meninggal dunia tertanggal 24 Juli 2020. Sedangkan Perjanjian jual beli dilakukan sebelum debitur pertama meninggal dunia.
- h. Diketahui bahwa debitur pertama dan istri sudah bercerai sejak tahun 2012 namun menurut keterangan Bapak Hendar, sang ibu yang bernama Siti Jamilah sudah meninggal dunia sejak tahun 2018 tanggal 10 Februari 2018.
- i. Dari pernikahan antara Bapak Aan dan Ibu Siti, mereka hanya mempunyai 1 anak bernama Bapak Hendar Priyadi Suhana (ahli waris) yang berumur 42

Tahun dan berdomisili di Jl. Pahlawan No. 109, Kota Cirebon. Beliau tidak mau membantu debitur pengganti dalam pengurusan dokumen ke bank dan segala proses yang diperlukan untuk mengesahkan proses jual – beli hingga proses balik nama sertipikat selesai.

B. Indetifikasi Fakta Hukum

1. Bagaimana prosedur pengalihan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan ketentuan perundangan-undangan?
2. Bagaimana tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh debitur pengganti untuk mendapatkan dan balik nama sertipikat atas objek perjanjian tersebut?