



## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK *TAKE OVER* RUMAH SECARA BAWAH TANGAN DI KECAMATAN SUKATANI BERDASARKAN KUHPERDATA DAN REGULASI PERUMAHAN

Lydia Gamas

Universitas Pelita Bangsa

Dian Utari

Universitas Pelita Bangsa

Alamat: Jl. Inspeksi Kalimalang No.9, Tegal Danas, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi.

Korespondensi penulis: [lydiagamasl@gmail.com](mailto:lydiagamasl@gmail.com)

**Abstrak.** *Housing is a basic necessity that requires legal certainty regarding ownership and its transfer. This study aims to analyze the legal framework governing the transfer of housing rights via private agreements—based on the Indonesian Civil Code and housing regulations stipulated in Law Number 1 of 2011—and to examine the practice of private housing "takeovers" in Sukatani District, as well as the legal protections afforded to the parties involved. The study employs an empirical-juridical method, utilizing both statutory and case-based approaches. Data were gathered through literature reviews and interviews, then analyzed qualitatively. The findings indicate that, under housing regulations, the transfer of a house still encumbered by a Home Ownership Loan (KPR) must be executed through official procedures with the creditor's consent. Although private takeover agreements meet the validity requirements set forth in Article 1320 of the Civil Code, such agreements do not transfer the status of the debtor; consequently, they fail to provide optimal legal protection and certainty for the parties involved.*

**Keywords:** *Legal Protection; Underhand Agreement; House Take Over.*

**Abstrak.** Rumah merupakan kebutuhan dasar yang memerlukan kepastian hukum dalam kepemilikan dan pengalihannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pengalihan hak atas rumah melalui perjanjian di bawah tangan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Perumahan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, serta mengkaji praktik *take over* rumah di bawah tangan di Kecamatan Sukatani beserta perlindungan hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara, kemudian dianalisis secara maslah terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) wajib dilakukan melalui prosedur resmi dengan persetujuan kreditur. Meskipun perjanjian *take over* di bawah tangan memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian tersebut tidak mengalihkan status debitur sehingga belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang optimal bagi para pihak.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Bawah Tangan; Perlindungan Hukum; Take Over Rumah.*

### PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal sekaligus aset yang bernilai ekonomi dan sosial. Meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian mendorong penggunaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai salah satu solusi pembiayaan kepemilikan rumah.<sup>1</sup> Melalui fasilitas tersebut, masyarakat dapat memiliki rumah dengan mekanisme pembayaran secara angsuran kepada bank sebagai kreditur. Dalam pelaksanaannya, hubungan hukum antara debitur dan kreditur didasarkan pada

<sup>1</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 7; Otoritas Jasa Keuangan, "Kredit Pemilikan Rumah," Sikapi Uangmu, diakses 1 Juli 2026, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>.

suatu perjanjian yang mengikat para pihak serta menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada praktiknya, tidak seluruh debitur mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran hingga masa kredit berakhir. Kondisi tersebut mendorong munculnya praktik *take over* rumah yang dilakukan secara di bawah tangan, yaitu pengalihan penguasaan rumah beserta kewajiban pembayaran kredit kepada pihak lain tanpa melalui prosedur resmi dan tanpa persetujuan bank sebagai kreditur. Praktik ini dipilih masyarakat karena dianggap lebih mudah, cepat, dan tidak memerlukan prosedur administrasi yang rumit. Namun demikian, mekanisme tersebut berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya mengenai keabsahan perjanjian, kedudukan hukum para pihak, serta perlindungan hukum terhadap penerima *take over*.

Secara normatif, keabsahan suatu perjanjian di Indonesia diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>2</sup> Di sisi lain, regulasi perumahan mengatur bahwa pengalihan rumah yang masih berada dalam status Kredit Pemilikan Rumah harus dilakukan melalui prosedur resmi dengan persetujuan kreditur.<sup>3</sup> Dengan demikian, meskipun perjanjian *take over* di bawah tangan dapat memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdata, pengalihan tersebut belum tentu memenuhi ketentuan yang diatur dalam regulasi perumahan sehingga menimbulkan perbedaan antara aspek keperdataan dan aspek administrasi dalam pengalihan hak atas rumah.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya gap analysis antara *das sollen* dan *das sein*. Secara normatif (*das sollen*), pengalihan rumah yang masih terikat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah wajib dilakukan melalui mekanisme yang ditentukan dalam regulasi perumahan dengan persetujuan kreditur agar memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Namun dalam praktik (*das sein*), masyarakat di Kecamatan Sukatani masih banyak melakukan *take over* rumah secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa melibatkan bank sebagai kreditur. Praktik tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai status hukum penerima *take over*, berpotensi menimbulkan wanprestasi, sengketa kepemilikan, serta belum memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang optimal.

Penelitian mengenai *take over* rumah telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Silmi Kaffa (2020) mengkaji keabsahan perjanjian alih debitur Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur melalui pendekatan yuridis normatif.<sup>4</sup> Ester Natalia Manurung, Yani Pujiwati, dan Anita Afriana (2023) membahas keabsahan perjanjian serta akibat hukum alih debitur atas Kredit Pemilikan Rumah secara di bawah tangan.<sup>5</sup> Selanjutnya, Andre Darmawan (2025) meneliti implikasi perjanjian *take over* Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat di hadapan notaris tanpa melibatkan pihak bank.<sup>6</sup> Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut lebih berfokus pada aspek normatif mengenai keabsahan perjanjian maupun akibat hukumnya, sedangkan kajian mengenai praktik *take over* rumah di bawah tangan berdasarkan

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), terj. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 1320.

<sup>3</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, LN Tahun 2011 No. 7, TLN No. 5188.

<sup>4</sup> Silmi Kaffa, Rossa Agustina, dan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, "Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn)," Indonesian Notary 2, no. 3 (2020).

<sup>5</sup> Ester Natalia Manurung, Yani Pujiwati, dan Anita Afriana, "Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum dari Alih Debitur atas Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan," ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 6, no. 2 (2023): 159–173, <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>.

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 158.

kondisi empiris di masyarakat, khususnya di Kecamatan Sukatani, serta analisis perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan KUHPERdata dan regulasi perumahan masih belum banyak dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut, kebaruan (*state of the art*) penelitian ini terletak pada penggunaan pendekatan yuridis empiris untuk menganalisis praktik *take over* rumah di bawah tangan yang terjadi di Kecamatan Sukatani dengan mengkaji kesesuaian antara ketentuan KUHPERdata dan regulasi perumahan, sekaligus menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi debitur lama, penerima *take over*, dan bank sebagai kreditur. Penelitian ini tidak hanya mengkaji aspek normatif mengenai keabsahan perjanjian, tetapi juga menghubungkannya dengan kondisi faktual yang terjadi di masyarakat sehingga memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai kepastian hukum dalam praktik *take over* rumah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pengalihan hak atas rumah melalui perjanjian di bawah tangan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan regulasi perumahan, serta menganalisis praktik *take over* rumah di bawah tangan di Kecamatan Sukatani beserta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

## KAJIAN TEORI

Penelitian ini menggunakan tiga tingkatan teori sebagai landasan analisis, yaitu *Grand Theory*, *Middle Theory*, dan *Applied Theory*. Ketiga teori tersebut digunakan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai praktik *take over* rumah melalui perjanjian di bawah tangan serta perlindungan hukum bagi para pihak<sup>7</sup>.

*Grand Theory* yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan sehingga mampu memberikan jaminan terhadap hak dan kewajiban setiap subjek hukum.<sup>8</sup> Teori ini digunakan untuk menganalisis apakah praktik *take over* rumah melalui perjanjian di bawah tangan telah sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan regulasi perumahan sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

*Middle Theory* yang digunakan adalah Teori Perlindungan Hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi hak dan kepentingan hukum setiap orang melalui perlindungan yang bersifat preventif maupun represif.<sup>9</sup> Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hukum, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan sebagai penyelesaian apabila telah terjadi sengketa. Dalam penelitian ini, teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap debitur, penerima *take over*, dan kreditur dalam praktik pengalihan rumah melalui perjanjian di bawah tangan.

*Applied Theory* yang digunakan adalah Teori Perjanjian. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh adanya kesepakatan

<sup>7</sup> Wulan Windiarti, *Memahami Hukum Bisnis: Panduan Praktis dan Efektif* (Yogyakarta: CV. Defamedia Pustaka, 2025), hlm. 77.

<sup>8</sup> Gustav Radbruch, "Legal Philosophy," in *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, trans. Kurt Wilk (Cambridge, MA: Harvard University Press, 1950), 118–119.

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), 2, 25.

para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>10</sup>Selain itu, pelaksanaan perjanjian didasarkan pada asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, dan asas itikad baik. Teori ini digunakan untuk menganalisis keabsahan perjanjian *take over* rumah di bawah tangan serta akibat hukum yang ditimbulkannya terhadap para pihak.

Berdasarkan teori-teori dan penelitian terdahulu yang telah disampaikan sebelumnya, penelitian ini berfokus pada analisis praktik *take over* rumah melalui perjanjian di bawah tangan yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam regulasi perumahan. Penelitian ini mengkaji kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan regulasi perumahan, serta menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak guna mengetahui apakah praktik tersebut telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum serta praktik *take over* rumah melalui perjanjian di bawah tangan di Kecamatan Sukatani. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan praktik *take over* rumah, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan, sedangkan metode analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan menghubungkan fakta-fakta yang diperoleh di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghasilkan kesimpulan mengenai pengaturan hukum dan perlindungan hukum dalam praktik *take over* rumah melalui perjanjian di bawah tangan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani serta mengkaji permasalahan dan risiko hukum yang timbul dari praktik tersebut. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan Bedjo Sarwono, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta lima narasumber yang pernah melakukan praktik *take over* rumah secara bawah tangan, yaitu Fahri Saputra, Tri Sulisthia Ningrum, Bayu Septianto, Sinta Trisnawati, dan Kalim. Hasil penelitian kemudian dianalisis berdasarkan ketentuan KUHPerdata dan Regulasi Perumahan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan praktik *take over* rumah secara bawah tangan.

### 1. Pelaksanaan Praktik *Take Over* Rumah Secara Bawah Tangan di Kecamatan Sukatani

Berdasarkan hasil penelitian, praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani umumnya dilakukan karena debitur mengalami kesulitan ekonomi atau membutuhkan dana dalam waktu singkat sehingga memilih mengalihkan rumah yang masih berada dalam masa

---

<sup>10</sup> Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta: Intermasa, 2004), 1; lihat juga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Setelah memperoleh pihak yang bersedia menerima pengalihan, para pihak melakukan negosiasi mengenai harga, sisa cicilan, serta mekanisme pembayaran. Kesepakatan tersebut dilakukan secara langsung tanpa melibatkan pihak bank sebagai kreditur maupun notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hasil wawancara dengan Fahri Saputra menunjukkan bahwa proses *take over* dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Setelah tercapai kesepakatan, rumah langsung diserahkan kepada pembeli untuk ditempati, sedangkan kewajiban pembayaran cicilan dilanjutkan oleh penerima *take over*. Demikian pula hasil wawancara dengan Tri Sulisthia Ningrum yang menjelaskan bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap kepada penjual dan hanya dibuktikan dengan kwitansi tanpa adanya akta atau perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut menunjukkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan lebih mengedepankan hubungan kepercayaan dibandingkan kepastian hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kalim, diketahui bahwa setelah menerima pengalihan rumah dirinya melanjutkan pembayaran angsuran kepada bank sesuai kesepakatan dengan penjual. Namun, seluruh proses pengalihan dilakukan tanpa persetujuan bank sehingga administrasi kredit tetap menggunakan nama debitur awal. Bedjo Sarwono, S.H., M.Kn., juga menjelaskan bahwa dalam praktik seperti ini pihak bank tidak mengetahui adanya pengalihan karena tidak pernah dilakukan perubahan debitur sesuai prosedur yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat dipahami bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu adanya keinginan debitur untuk mengalihkan rumah, pencarian pihak yang bersedia menerima pengalihan, tercapainya kesepakatan, pelaksanaan pembayaran, penyerahan penguasaan rumah, serta pelanjutan pembayaran cicilan oleh penerima *take over*. Seluruh tahapan tersebut berlangsung tanpa keterlibatan bank maupun pejabat yang berwenang sehingga hubungan hukum yang terbentuk hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak.

Praktik tersebut apabila dianalisis berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya sah, apabila memenuhi empat syarat sah perjanjian yang tertuang didalamnya. Akan tetapi, dari aturan regulasi perumahan, pengalihan tersebut belum mengubah kedudukan debitur karena tidak memperoleh persetujuan dari bank sebagai kreditur.<sup>11</sup> Selain itu, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya.<sup>12</sup> Oleh karena itu, perjanjian *take over* secara bawah tangan tidak mengikat pihak bank sehingga seluruh hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit tetap berada pada debitur awal.

Dari regulasi perumahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, praktik tersebut juga belum memberikan kepastian hukum karena tidak mengikuti prosedur yang ditentukan.<sup>13</sup> Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menghendaki setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan sesuai prosedur yang berlaku agar memperoleh perlindungan hukum, karena apabila tidak dilakukan perubahan administrasi maupun pencatatan terhadap pengalihan tersebut menyebabkan

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>12</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

kepemilikan rumah secara yuridis tetap berada pada pihak yang tercantum dalam dokumen resmi.<sup>14</sup>

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Rianda Mustafa (2023) yang menyatakan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan berkembang karena dianggap lebih mudah dan cepat, namun tidak mengubah hubungan hukum antara debitur dengan pihak bank.<sup>15</sup> Penelitian Darmawan juga menyimpulkan bahwa pengalihan kredit tanpa melalui prosedur resmi berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena bank tetap mengakui debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap kredit. Dengan demikian, hasil penelitian ini memperkuat penelitian terdahulu bahwa kemudahan prosedur dalam praktik *take over* rumah secara bawah tangan tidak diikuti dengan adanya perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani masih banyak dilakukan karena pertimbangan kemudahan, kecepatan, dan efisiensi biaya. Namun, praktik tersebut belum memberikan kepastian hukum karena tidak memenuhi mekanisme pengalihan debitur yang ditentukan oleh pihak bank serta belum menjamin perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

## 2. Permasalahan Hukum dalam Praktik *Take Over* Rumah Secara Bawah Tangan di Kecamatan Sukatani

Berdasarkan hasil penelitian, praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang memengaruhi kepastian hukum para pihak. Permasalahan tersebut antara lain pengalihan rumah tanpa persetujuan pihak bank, tidak adanya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik, kesulitan dalam pengurusan sertifikat, kurangnya keterbukaan informasi mengenai kondisi kredit, serta tetap tercatatnya debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab kepada bank. Berbagai permasalahan tersebut menunjukkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan tidak hanya menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Tabel 1 Rangkuman Permasalahan Hukum Berdasarkan Hasil Wawancara Narasumber

| No | Nama Narasumber       | Permasalahan yang Dialami                                                           | Dampak yang Timbul                                                                           |
|----|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Fahri Saputra         | Rumah yang dialihkan kembali berpindah ke pihak lain tanpa persetujuan debitur awal | Ketidakjelasan kedudukan dan tanggung jawab para pihak                                       |
| 2. | Tri Sulisthia Ningrum | <i>Take over</i> rumah dilakukan dengan kwitansi tanpa prosedur resmi               | Rumah dialihkan ke pembeli lain melalui prosedur resmi oleh penjual sehingga pembeli pertama |

<sup>14</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

<sup>15</sup> Rianda Mustafa, "Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan," *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law* (2023).

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK TAKE OVER RUMAH SECARA BAWAH TANGAN  
DI KECAMATAN SUKATANI BERDASARKAN KUHPERDATA DAN REGULASI  
PERUMAHAN

|    |                  |                                                                                                                                                                |                                                                                    |
|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  |                                                                                                                                                                | kehilangan hak atas rumah, lemahnya dasar pembuktian transaksi                     |
| 3. | Bayu Septianto   | Tidak dapat mengurus sertifikat rumah karena tidak memiliki dokumen resmi                                                                                      | Kendala legalitas dalam pengurusan sertifikat hak atas rumah                       |
| 4. | Sinta Trisnawati | Penjual melakukan pengambilan sertifikat rumah tanpa sepengetahuan debitur yang menjadi penerima <i>take over</i> saat mengetahui cicilan tersebut telah lunas | Ketidakpastian penguasaan dokumen kepemilikan                                      |
| 5. | Kalim            | Tidak memperoleh informasi mengenai tunggakan kredit rumah yang dialihkan                                                                                      | Kurangnya keterbukaan informasi jumlah cicilan, tenor, dan tunggakan yang didapati |

Hasil wawancara dengan Fahri Saputra menunjukkan bahwa rumah yang telah dialihkan secara bawah tangan kembali dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dirinya sebagai debitur awal. Akibatnya, ketika penerima *take over* terakhir tidak mampu melanjutkan pembayaran cicilan, pihak bank tetap melakukan penagihan kepada Fahri Saputra karena namanya masih tercantum sebagai debitur dalam perjanjian kredit. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengalihan yang dilakukan tanpa persetujuan bank tidak menghapus tanggung jawab debitur awal terhadap kredit yang masih berjalan.

Permasalahan lain ditemukan berdasarkan wawancara dengan Tri Sulisthia Ningrum. Transaksi *take over* yang dilakukannya hanya didasarkan pada kwitansi sebagai bukti pembayaran tanpa adanya akta autentik. Dalam perkembangannya, rumah tersebut justru dialihkan kembali oleh penjual kepada pihak lain melalui prosedur resmi. Akibatnya, Tri Sulisthia Ningrum mengalami kerugian karena tidak memiliki alat bukti yang cukup kuat untuk mempertahankan haknya atas rumah tersebut.

Hasil penelitian juga menunjukkan adanya kendala dalam pengurusan sertifikat rumah. Bayu Septianto menjelaskan bahwa setelah seluruh kewajiban pembayaran diselesaikan, dirinya tidak dapat mengambil sertifikat rumah karena tidak memiliki surat kuasa atau dokumen resmi yang dipersyaratkan oleh pihak bank. Sementara itu, Sinta Trisnawati mengalami permasalahan ketika mengetahui bahwa sertifikat rumah telah diambil dan dikuasai oleh penjual tanpa sepengetahuannya, bahkan telah dijadikan jaminan kepada pihak lain. Selain itu, Kalim mengaku tidak pernah memperoleh informasi yang lengkap mengenai sisa kredit, tunggakan, maupun riwayat pembayaran rumah yang dialihkan kepadanya sehingga berpotensi menimbulkan kerugian di kemudian hari.

Permasalahan-permasalahan tersebut menunjukkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan belum memberikan kepastian hukum sebagaimana dikehendaki dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang

mengatur prosedur pengalihan hak rumah secara resmi. Meskipun para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, pelaksanaan perjanjian tersebut belum mampu memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang menerima *take over* karena tidak diikuti dengan perubahan hubungan hukum antara debitur dan kreditur.<sup>16</sup>

Permasalahan mengenai sertifikat rumah juga bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>17</sup> serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menghendaki adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>18</sup> Tidak adanya pencatatan maupun perubahan data kepemilikan menyebabkan pihak penerima *take over* tidak memperoleh perlindungan hukum secara optimal terhadap hak atas rumah yang telah dibelinya.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Rianda Mustafa (2023) yang menyatakan bahwa permasalahan utama dalam praktik *take over* rumah secara bawah tangan adalah tidak adanya pengakuan dari pihak bank terhadap pengalihan debitur sehingga tanggung jawab hukum tetap berada pada debitur awal.<sup>19</sup> Penelitian Nikmah, Asnawi, dan Felisha juga menjelaskan bahwa penggunaan perjanjian di bawah tangan menyebabkan lemahnya kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa. Selain itu, penelitian Darmawan menyimpulkan bahwa tidak dilibatkannya bank dan notaris dalam proses pengalihan kredit merupakan faktor utama yang menyebabkan munculnya berbagai permasalahan hukum dalam praktik *take over* rumah.<sup>20</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa permasalahan hukum dalam praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani timbul karena proses pengalihan tidak dilakukan sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku. Akibatnya, perlindungan hukum terhadap para pihak menjadi lemah, baik dalam aspek hubungan dengan pihak bank, pembuktian transaksi, maupun kepastian kepemilikan rumah.

### 3. Risiko Hukum dalam Praktik *Take Over* Rumah Secara Bawah Tangan di Kecamatan Sukatani

Berdasarkan hasil penelitian, praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani tidak hanya menimbulkan berbagai permasalahan hukum, tetapi juga menimbulkan risiko hukum bagi para pihak yang terlibat. Risiko tersebut muncul karena pengalihan rumah dilakukan tanpa persetujuan pihak bank sebagai kreditur dan tidak melalui prosedur hukum yang berlaku. Akibatnya, hubungan hukum yang terbentuk hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak sehingga tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Hasil wawancara dengan Fahri Saputra menunjukkan bahwa risiko yang paling sering terjadi adalah wanprestasi. Meskipun rumah telah dialihkan kepada pihak lain, bank tetap melakukan penagihan kepada debitur awal ketika penerima *take over* tidak melanjutkan pembayaran cicilan. Kondisi tersebut terjadi karena secara administratif nama debitur yang tercatat dalam perjanjian kredit tidak pernah berubah. Dengan demikian, debitur awal tetap memikul tanggung jawab hukum terhadap seluruh kewajiban pembayaran kepada bank.

---

<sup>16</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>19</sup> Rianda Mustafa, "Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan," *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law* (2023).

<sup>20</sup> Andre Darmawan, Muslih Muslih, dan Rissa Afni Martinouva, "Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah di Hadapan Notaris (Studi di Kantor Notaris & PPAT Rendy Renaldy, S.H., M.Kn. Bandar Lampung)," *Jurnal Hukum Malahayati* 6, no. 1 (2025): 156–167, <https://doi.org/10.33024/jhm.v6i1.19869>.



Selain risiko wanprestasi, penelitian ini juga menemukan adanya risiko kehilangan hak atas rumah. Berdasarkan keterangan Tri Sulisthia Ningrum, rumah yang telah dibelinya melalui mekanisme *take over* secara bawah tangan kembali dialihkan oleh penjual kepada pihak lain melalui prosedur resmi. Karena transaksi awal hanya didukung oleh kwitansi dan tidak dibuat dalam bentuk akta autentik, posisi hukum pembeli menjadi lemah ketika terjadi sengketa. Hal tersebut menunjukkan bahwa penggunaan dokumen di bawah tangan belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap hak pembeli.

Risiko lainnya berkaitan dengan kepastian kepemilikan rumah. Bayu Septianto mengalami kesulitan dalam mengambil sertifikat rumah setelah kredit dilunasi karena tidak memiliki surat kuasa atau dokumen resmi dari debitur awal. Sementara itu, Sinta Trisnawati menghadapi risiko yang lebih besar ketika mengetahui bahwa sertifikat rumah telah diambil dan dijadikan jaminan oleh penjual kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penguasaan fisik atas rumah tidak selalu diikuti dengan kepastian hukum atas dokumen kepemilikannya.

Penelitian ini juga menemukan adanya risiko yang berkaitan dengan informasi kredit. Kalim menjelaskan bahwa dirinya tidak memperoleh informasi mengenai jumlah sisa cicilan, tunggakan, maupun riwayat pembayaran kredit sebelum menerima pengalihan rumah. Kurangnya keterbukaan informasi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi penerima *take over*, terutama apabila di kemudian hari diketahui adanya tunggakan atau kewajiban lain yang belum diselesaikan oleh debitur awal.

Risiko-risiko tersebut menunjukkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan belum memberikan perlindungan hukum sebagaimana yang diharapkan. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPERdata, perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya sehingga tidak dapat mengubah hubungan hukum dengan pihak bank sebagai kreditur. Di samping itu, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menghendaki adanya kepastian hukum melalui pencatatan setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan. Tidak dipenuhinya prosedur tersebut menyebabkan kedudukan hukum penerima *take over* menjadi lemah apabila terjadi sengketa.<sup>21</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani mengandung berbagai risiko hukum, baik bagi debitur awal maupun penerima *take over*. Risiko tersebut meliputi wanprestasi, kehilangan hak atas rumah, kesulitan pembuktian, kendala pengurusan sertifikat, serta ketidakpastian mengenai status kredit. Oleh karena itu, setiap pengalihan rumah yang masih berada dalam masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebaiknya dilakukan melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan hukum agar hak dan kewajiban para pihak memperoleh perlindungan hukum yang memadai.

#### 4. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Praktik *Take Over* Rumah Secara Bawah Tangan di Kecamatan Sukatani

Berdasarkan hasil penelitian, praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani belum memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak. Meskipun transaksi dilakukan atas dasar kesepakatan bersama, pengalihan tersebut tidak melibatkan pihak bank sebagai kreditur maupun notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, hubungan hukum yang terbentuk hanya mengikat penjual dan pembeli, sedangkan pihak bank

<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338; Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

tetap mengakui debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan perjanjian kredit.

Hasil wawancara dengan Bedjo Sarwono, S.H., M.Kn., menunjukkan bahwa perlindungan hukum akan lebih terjamin apabila pengalihan rumah dilakukan melalui prosedur resmi dengan persetujuan pihak bank. Dalam mekanisme tersebut, dilakukan pemeriksaan terhadap kemampuan calon debitur, perubahan data administrasi kredit, serta penyusunan dokumen yang memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, hak dan kewajiban para pihak menjadi lebih jelas serta memberikan kepastian hukum apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.

Sebaliknya, hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *take over* secara bawah tangan menyebabkan penerima pengalihan menghadapi berbagai risiko, seperti kesulitan memperoleh sertifikat, lemahnya kekuatan pembuktian, dan tetap melekatnya tanggung jawab debitur awal kepada bank. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diperoleh para pihak masih sangat terbatas karena transaksi tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perlindungan hukum terhadap para pihak hanya sebatas hubungan yang lahir dari perjanjian. Selain itu, perlindungan hukum terhadap hak atas rumah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan pentingnya pendaftaran dan pencatatan setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan. Melalui mekanisme tersebut, kepastian hukum mengenai kepemilikan dapat terjamin sehingga mampu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.<sup>22</sup>

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Rianda Mustafa (2023) yang menyatakan bahwa perlindungan hukum dalam praktik *take over* rumah secara bawah tangan masih lemah karena tidak adanya pengakuan dari pihak bank terhadap pengalihan debitur. Penelitian Darmawan juga menjelaskan bahwa keterlibatan notaris dan pihak bank dalam proses pengalihan kredit merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, hasil penelitian ini memperkuat penelitian terdahulu bahwa perlindungan hukum yang optimal hanya dapat diwujudkan apabila proses *take over* dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.<sup>23</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi para pihak dalam praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani belum terlaksana secara optimal. Untuk mewujudkan kepastian hukum, setiap pengalihan rumah yang masih berada dalam masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebaiknya dilakukan melalui mekanisme resmi dengan melibatkan pihak bank dan pejabat yang berwenang sehingga hak dan kewajiban para pihak terlindungi secara hukum.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik *take over* rumah secara bawah tangan di Kecamatan Sukatani, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *take over* rumah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan pihak bank sebagai kreditur maupun notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga meskipun

<sup>22</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>23</sup> Mustafa, "Kekuatan Hukum Alih Debitur"; Darmawan, Muslih, dan Martinouva, "Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah di Hadapan Notaris."

memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan tersebut tidak mengubah kedudukan debitur dalam perjanjian kredit karena bank tetap mengakui debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap seluruh kewajiban kredit. Praktik tersebut menimbulkan berbagai permasalahan dan risiko hukum, antara lain risiko wanprestasi, lemahnya kekuatan pembuktian, kesulitan dalam pengurusan sertifikat, kurangnya keterbukaan informasi mengenai kondisi kredit, serta tidak adanya kepastian hukum terhadap status kepemilikan rumah. Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, perlindungan hukum terhadap para pihak belum terpenuhi secara optimal karena proses pengalihan dilakukan tanpa mengikuti mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun persetujuan pihak bank. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, setiap praktik *take over* rumah yang masih berada dalam masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebaiknya dilakukan melalui prosedur resmi dengan melibatkan pihak bank sebagai kreditur serta pejabat yang berwenang agar hak dan kewajiban para pihak terlindungi secara hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aribowo, A. N. (2020). Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(1).
- Darmawan, A., Muslih, M., & Martinouva, R. A. (2025). Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah di Hadapan Notaris (Studi di Kantor Notaris & PPAT Rendy Renaldy, S.H., M.Kn. Bandar Lampung). *Jurnal Hukum Malahayati*, 6(1), 156–167. <https://doi.org/10.33024/jhm.v6i1.19869>
- Elisabeth, F., Pulungan, M. S., & Koeswarni, E. (2023). Keabsahan Perjanjian Novasi Subjektif Pasif dalam Peralihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Bks). *Indonesian Notary*, 5(1).
- Fitrawati. (2024). Legal Efforts to Settle the Problem of Transfer of Home Ownership Credit Under Hand Between the Debtor and a Third Party (Case Study Decision Number 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi). *Jurnal Konstatering*.
- Fitria, M., Tektona, R. I., & Susanti, D. O. (2022). Prinsip Kemanfaatan Ujrah pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah melalui Pendekatan Maqāshīd Syarīah. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*, 5(2), 160–175.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Iryadi, I. (2018). Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara. *Jurnal Konstitusi*, 15(4), 796–815.
- Jewel, S. N. (2013). Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2).
- Kaffa, S., Agustina, R., & Sadjarwo, I. W. (2020). Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn). *Indonesian Notary*, 2(3).
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum dari Alih Debitur atas Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan. *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159–173. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252–262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

- Mustafa, R. (2023). Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan. *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*.
- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1).
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). Kredit Pemilikan Rumah. *Sikapi Uangmu*. Diakses dari <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>
- Rahmadhani, F. (2020). Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Recital Review*, 2(2).
- Ristiana, H., Priyono, E. A., & Suradi. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Oper Kredit Pemilikan Rumah KPR Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr). *Diponegoro Law Journal*, 8(3).
- Samuel, A., Zulfikar, Z., Fitria, A., & Asri, D. P. B. (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). *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(2), 70–81.
- Subekti, R. (2004). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Tampanguma, C. I., Mamesah, E. L., & Muaja, H. S. (2021). Kekuatan Hukum Pembuktian dalam Perjanjian Akta di Bawah Tangan. *Lex Privatum*, 9(11).
- Wulan Windiarti, Memahami Hukum Bisnis: Panduan Praktis dan Efektif (Yogyakarta: CV. Defamedia Pustaka, 2025), hlm. 77.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.