

TESIS

KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN

PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN

RUMAH (KPR)



Diajukan oleh :

TIA AULIA HESY NOVIANA

NIM. 2420216320067

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

BANJARMASIN

Juni 2026

**KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN
PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR)**

Usulan Penelitian untuk Tesis S-2 Program Magister Kenotariatan

Diajukan oleh :

TIA AULIA HESY NOVIANA

NIM. 2420216320067

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN**

Juni 2026

Tesis ini telah diperiksa dan disetujui pada

Tanggal 29 Juni 2026

PEMBIMBING



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

**Tesis ini telah dipertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
Pada Tanggal 29 Juni 2026**

Susunan Panitia Penilai

Ketua :Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum.
Sekretaris :Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
Anggota :Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tia Aulia Hesy Noviana

NIM 2420216320067

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : Keabsahan Dan Implikasi Hukum Perjanjian Pengalihan
Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri,
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 29 Juni 2026

Yang membuat pernyataan,



TIA AULIA HESY NOVIANA

NIM. 2420216320067



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**TIA AULIA HESY NOVIANA
NIM. 2420216320067**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN PENGALIHAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 16%
sesuai dengan kriteria teloransi $\leq 20\%$ dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 03 Juli 2026

Mengetahui,
Dekan



*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

Dekan Bidang Akademik

Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

RINGKASAN

KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh:

Tia Aulia Hesy Noviana ¹, Rahmida Erliyani²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 101 halaman

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik pengalihan kredit (overkredit) perumahan (KPR) di bawah tangan tanpa keterlibatan bank kreditur yang dipicu oleh faktor desakan ekonomi. Praktik informal ini memicu ketidakpastian hukum substantif terkait hak kebendaan atas objek jaminan. Rumusan masalah penelitian ini menganalisis keabsahan perjanjian overkredit di bawah tangan objek KPR dan implikasi hukumnya bagi para pihak yang terlibat. Penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif, melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus menggunakan pisau analisis Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara hukum, perjanjian overkredit KPR di bawah tangan mengandung cacat formil dan materiil sehingga berstatus batal demi hukum. Transaksi tersebut gagal memenuhi unsur novasi subjektif pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 dan Pasal 1415 KUHPdata, karena dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari bank selaku kreditur asal. Selain itu, penggunaan akta di bawah tangan maupun akta notariil tertentu dalam praktik ini merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap larangan penggunaan Kuasa Mutlak untuk pengalihan hak atas tanah berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga melanggar syarat kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdata.

Implikasi hukum dari praktik ini bersifat asimetris dan merugikan para pihak. Debitur lama secara yuridis tetap bertanggung jawab penuh atas pelunasan kredit kepada bank dan dihantui risiko buruk pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK jika terjadi wanprestasi. Sebaliknya, debitur baru tidak memiliki *legal standing* maupun hak kebendaan atas tanah dan bangunan, menjadikannya sangat rentan terhadap sita lelang eksekusi. Sementara itu, posisi bank tetap aman dan terlindungi oleh asas *droit de suite* serta hak *parate executie* berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Di sisi lain, Notaris yang memfasilitasi pembuatan akta pengalihan ini tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian berpotensi digugat

¹ NIM: 2420216320067

² Pembimbing

melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Sebagai solusi, satu-satunya jalur hukum yang sah dan berkepastian adalah melalui *take over* resmi perbankan yang dituangkan dalam Akta Novasi Subjektif Pasif.

**KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN
PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR)**

Oleh:

Tia Aulia Hesy Noviana¹, Rahmida Erliyani²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 101 halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Keabsahan Perjanjian, Over Kredit KPR, Novasi Subjektif Pasif, Notaris, Perlindungan Hukum.

Praktik pengalihan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara informal atau di bawah tangan marak terjadi di masyarakat sebagai solusi pragmatis atas himpitan likuiditas debitur, namun kerap kali mengabaikan keterlibatan bank kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan. Penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian pengalihan kredit terhadap rumah KPR serta implikasi hukum bagi para pihak yang terlibat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan objek jaminan KPR di bawah tangan tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank merupakan perbuatan hukum yang cacat secara formil maupun materiil, sehingga berakibat batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat esensial novasi subjektif pasif sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 ayat (2) *jo.* Pasal 1415 KUHPdata, serta mengkualifikasikan pendayagunaan PPJB dan Surat Kuasa Mutlak sebagai penyelundupan hukum. Implikasi yuridis dari praktik ini bersifat asimetris; debitur asal tetap memikul tanggung jawab mutlak atas pelunasan kredit yang berisiko merusak kolektibilitas pada SLIK OJK jika terjadi wanprestasi, sedangkan debitur substitusi (pembeli) berada pada posisi lemah tanpa *legal standing* untuk melakukan perlawanan pihak ketiga. Sebaliknya, hak bank selaku kreditur preferen tetap terproteksi melalui asas *droit de suite* dan *parate executie*, sementara Notaris yang memfasilitasi akta pengalihan tanpa persetujuan bank berpotensi dikualifikasikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) akibat mengabaikan prinsip kehati-hatian.

¹ NIM: 2420216320067

² Pembimbing

VALIDITY AND LEGAL IMPLICATION OF TRANSFER AGREEMENT OF HOME OWNERSHIP LOAN (KPR)

By:

Tia Aulia Hesy Noviana¹, Rahmida Erliyani²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 101 pages

ABSTRACT

Keywords: *Validity of Agreement, Loan Takeover of Home Ownership Loan (KPR), Subjective Passive Novation, Notary, Legal Protection*

Practices of transfer of Home Ownership Loan (KPR) facility informally or unauthentically frequently occurs in the society as pragmatic solution to debtor's liquidity difficulty, but it often ignores the involvement of creditor's bank as holder of mortgage right. This is normative legal research, the characteristic is prescriptive, using statute, conceptual, and case approaches. The aims of this study are to analyze the validity of loan transfer agreement of KPR houses and the legal implication for the involved parties. The findings of the study indicate that the transfer of KPR collateral object is unauthentic without written consent of the bank, it is a tort which is formally and materially defective, so consequently it is null and void because it does not meet the essential requirement of subjective passive novation as regulated in Article 1413 paragraph (2) jo. Article 1415 of Civil Code, and to qualify the effectiveness of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and Absolute Power of Attorney as evasion of the law (*wetsontduiking*). The legal implication of this practices is asymmetric; the former debtor remains to bear the absolute responsibility on the loan repayment with the risk to break the collectiveness in SLIK OJK in case of breach of contract, while the substitute debtor (the buyer) is in weak position without legal standing to challenge the third party. On the contrary, the bank's right as preferent creditor remains protected through the principles of *droit de suite* and *parate executie*, while the Notary who facilitates the deed of transfer without the bank's approval is potentially qualified to conduct act of tort (PMH) as consequence of ignoring the precautionary principle.

Certified by,



¹ Student Number: 2420216320067

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT. Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah tesis yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Sebagai tanda bakti dan hormat yang tak terhingga, saya persembahkan kepada kedua orang tua saya **Hery Bombay** dan **Yosie Bombay**, yang telah merawat, menjaga dan mendidik saya dengan sepenuh hati hingga menjadikan saya seperti sekarang ini. Berkat kasih sayang dan dukungan moril maupun materiil serta doa yang tiada henti menyertai saya untuk menuju kesuksesan dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas segala hal yang telah diberikan kepada saya yang mana tidak akan dapat bisa terbalaskan, hanya doa tulus yang dapat saya berikan semoga ayahanda dan ibunda selalu bahagia dan selalu dalam lindungan-nya. Kepada Suami Tercinta M. Khairul Rizal. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, yang menjadi salah satu penyemangat karena selalu ada dalam suka maupun duka. Berkontribusi dalam penulisan tesis ini baik tenaga, waktu, maupun moril kepada penulis. Terimakasih telah menjadi rumah, pendamping dalam segala hal menemani dan mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah, memberi semangat untuk pantang menyerah.

Keluarga terkasih,

Penulis ucapkan terima kasih dan mempersembahkan Tesis sederhana ini untuk orang yang selalu mendoakan dan sangat mengharapkan kelulusan ini. Teruntuk Adik saya tersayang **Muhamad Rafi Firdaus**, Mertua, juga seluruh keluarga tercinta khususnya Matin, Om Jimmy, Aliyya, Nabil, Ka Nesti tesis ini tidak seberapa untuk membalaskan segala yang telah kalian berikan.

Dosen pembimbing tesis

Terima kasih sebesar-besarnya kepada **Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.** Atas segala ilmu, bimbingan dan nasehat selama ini, hingga saya dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu sesuai dengan harapan dan keinginan.

Akhir kata, tesis ini adalah hasil dari cinta, doa, dan perjuangan banyak pihak. Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan menjadi amal jariyah bagi kita semua.

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan berkat-Nya lah penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar. Penulis mengambil judul : **KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati segala penghargaan dan salam terima kasih yang tak terhingga kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan serta dorongan selama ini :

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat dan selaku Dosen Pembimbing yang penuh dengan perhatian, kesabaran meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk membimbing, serta memberikan arahan, koreksi, dan masukan yang sangat berarti sejak awal hingga terselesaikannya tesis ini;
3. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji, yang telah bersedia menguji dan memberikan kritik serta saran yang sangat membangun demi kesempurnaan tesis ini, sehingga karya ini menjadi lebih baik dan lebih mendalam secara akademik;
4. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji, yang telah bersedia menguji dan memberikan kritik serta saran yang sangat berarti, terutama dalam pemilihan frasa hukum dalam tesis ini;
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan. Dedikasi dan keteladanan Bapak/Ibu sekalian akan selalu dikenang dan menjadi bekal berharga dalam perjalanan karir penulis kedepan;
6. Seluruh Bapak/Ibu Staf Akademik, Staf Keuangan, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
7. Kedua Orang Tua Penulis, Papah tersayang Hery Bombay, dan Mamah tercinta Yosie Bombay, yang menjadi motivasi serta senantiasa selalu

memberikan bantuan, dorongan dan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;

8. Kepada seseorang yang tak sengaja bertemu yaitu M. Khairul Rizal, terimakasih telah hadir dan menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis. Berkontribusi banyak dalam penulisan karya tulis ini, baik waktu maupun tenaga kepada penulis. Telah mendukung, menghibur, dan mendengarkan keluh kesah, serta memberikan semangat pantang menyerah untuk menyelesaikan studi ini;
9. Saudara dan keluarga tersayang yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
10. Sahabat Penulis *since day one* Aulia Pasca Diprina, S.H., M.H., Dewi Andriani, S.H., M.Kn., Intan Putri Ekasari, S.H., M.Kn., Marta Paulina Agus Candra, S.H., M.Kn., Novia Fatmawati, S.H., M.Kn., Karinawati, S.H., M.Kn., Virnanda Angelika Aguelline, S.H., M.Kn., Yuliana, S.H., M.Kn., dan teman-teman Penulis dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang selalu saling memberikan bantuan serta dukungan selama di perkuliahan serta saat proses penyusunan tesis sampai dengan selesai dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis;
11. *Last but not least!!!* Terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Mampu bertahan dari tekanan di luar keadaan dan tidak memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan tesis ini dengan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS.....	v
HALAMAN SERTIFIKAT UJI PLAGIASI.....	vi
RINGKASAN.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
PERSEMBAHAN.....	xi
UCAPAN TERIMA KASIH	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian	12
E. Manfaat Penelitian	12
F. Kerangka Konseptual.....	13
1. Overkredit Rumah KPR	13
2. Keabsahan Perikatan	15
3. Legalitas Pengalihan Hak dalam Perjanjian Kredit.....	15
4. Perlindungan Hukum dan Akibat Hukum	16
5. Peranan Notaris	17
6. Regulasi dan Ketentuan Hukum Terkait	19

G. Kerangka Teoritik.....	20
1. Teori Perjanjian dalam Hukum Perdata.....	20
2. Teori Keabsahan Perjanjian	21
3. Teori Perlindungan Hukum dalam Transaksi Perdata	22
4. Teori Penyelesaian Sengketa Perdata	24
H. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Sifat Penelitian.....	25
3. Tipe Penelitian	25
4. Bahan Hukum.....	26
5. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	27
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	27
7. Pengelolaan dan Analisa Bahan Hukum.....	27
I. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN PENGALIHAN KREDIT (OVER KREDIT)	
TERHADAP RUMAH KPR.....	30
A. Pengalihan Kredit (Overkredit) KPR sebagai Perbuatan Hukum Turunan dan Novasi.....	30
B. Analisis Overkredit sebagai Perbuatan Hukum Turunan (Aksesoir) dan Aspek Legalitas Pengalihan Debitur.....	39
C. Tinjauan Mendalam Mengenai Novasi Subjektif Pasif Berdasarkan KUHPerdata	45
BAB III IMPLIKASI HUKUM DARI PRAKTIK PENGALIHAN KREDIT BAGI	
PARA PIHAK.....	56
A. Peran Akta Autentik sebagai Jaminan Keamanan dalam Penyaluran KPR	56
B. Implikasi Hukum terhadap Debitur dan Kreditur	68
C. Perlindungan Hukum Preventif dan Represif dalam Penyelesaian Sengketa Over Kredit KPR	86
BAB IV	98
PENUTUP	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	