

PERWUJUDAN ASAS ITIKAD BAIK DEBITOR DALAM AKTA PENGOPERAN DAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH PADA KPR

The Manifestation of the Debtor's Good Faith Principle in the Deed of Transfer and Release of Land Rights in Housing Ownership Loans (KPR)

Guswan Hakim¹,
St Muslimah Suciati²,
Fajeria³,
Fadilah Hasymiah⁴,
Dina Amalia⁵,
Dwi Indriyatteng
Anawulandari⁶, &
Suci Andika Putra^{7*}

*1-7 Universitas Halu Oleo

*email:

amaliadina134@gmail.com^{1,2,5},
fajeria.100v3lly@gmail.com³,
dhyla.150506@gmail.com⁴,
dwiindriyatteng42@gmail.com⁶,
sucyandikaputra@gmail.com^{7*}

Lisensi: CC-BY



Abstrak

Penelitian ini mengkaji secara yuridis normatif perwujudan asas itikad baik debitur serta bentuk perlindungan hukum dalam pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak (APPH) yang dilakukan tanpa persetujuan bank. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*), bersumber pada bahan hukum primer (KUHPerduta, UU Hak Tanggungan, UU Jabatan Notaris, UU Perlindungan Konsumen, dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (doktrin dan literatur hukum perjanjian dan hukum jaminan), serta bahan hukum tersier. Hasil kajian menunjukkan bahwa APPH sah dan mengikat secara *inter partes* berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, namun tidak dapat ditegakkan terhadap bank selaku kreditor preferen sesuai Pasal 11 UU Hak Tanggungan, karena bertentangan dengan larangan pengalihan objek jaminan tanpa persetujuan tertulis kreditor. Itikad baik subjektif debitur cacat karena pengalihan memintas mekanisme evaluasi kredit, sementara itikad baik objektif tidak terpenuhi karena melanggar prinsip kehati-hatian perbankan dan hak kebendaan kreditor. Tanggung jawab debitur lama terhadap bank tidak hapus tanpa novasi resmi (Pasal 1413–1424 KUHPerduta). Perlindungan hukum bagi debitur baru bersifat preventif melalui instrumen akta notariil dan surat kuasa, serta represif melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang berdasarkan kecenderungan yurisprudensi dapat dikabulkan sepanjang debitur baru membuktikan pelunasan utang dan tidak adanya kerugian bagi pihak manapun.

Kata Kunci:

Akta Pengoperan Hak, Asas Itikad Baik, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Yuridis Normatif

Keywords:

Deed of Transfer of Rights, Principle of Good Faith, Mortgage Rights, Legal Protection, Normative Juridical Approach

Abstract

This study examines, from a normative juridical perspective, the manifestation of the debtor's good faith principle and the forms of legal protection available in the transfer of a Housing Ownership Loan (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) through a Deed of Transfer and Release of Rights (Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak/APPH) executed without the bank's consent. This study employs a normative juridical method using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal materials consist of primary legal materials, including the Indonesian Civil Code (KUHPerduta), the Mortgage Rights Law, the Notary Position Law, the Consumer Protection Law, and court decisions; secondary legal materials comprising legal doctrines and literature on contract law and security rights; and tertiary legal materials. The findings indicate that the APPH is valid and binding *inter partes* pursuant to Article 1338 paragraph (3) of the Indonesian Civil Code; however, it cannot be enforced against the bank as the preferred creditor pursuant to Article 11 of the Mortgage Rights Law, as it contravenes the prohibition against transferring the mortgaged property without the creditor's prior written consent. The debtor's subjective good faith is defective because the transfer circumvents the credit evaluation mechanism, while objective good faith is not fulfilled because the transfer violates the principles of prudential banking and the creditor's proprietary security rights. The original debtor's liability to the bank is not extinguished in the absence of an official novation pursuant to Articles 1413–1424 of the Indonesian Civil Code. Legal protection for the new debtor is available preventively through notarial deeds and powers of attorney, and repressively through claims for breach of contract or unlawful acts which, based on prevailing judicial tendencies, may be granted provided that the new debtor can establish that the underlying debt has been fully settled and that no party has suffered any loss.

PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang terus meningkat seiring dinamika demografi dan pertumbuhan ekonomi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir sebagai solusi pembiayaan utama yang memungkinkan masyarakat memiliki hunian melalui mekanisme angsuran perbankan (Setianingsih *et al.*, 2025). Hubungan hukum antara bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitor dituangkan resmi dalam perjanjian kredit, sehingga setiap tindakan hukum atas objek KPR termasuk pengoperan dan pelepasan hak atas tanah dan bangunan wajib tunduk pada koridor ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam pelaksanaan perjanjian KPR, tidak jarang terjadi praktik pengoperan dan pelepasan hak oleh debitor kepada pihak ketiga sebelum kewajiban kredit dilunasi, baik melalui perjanjian di bawah tangan maupun akta notariil, tanpa melibatkan atau memperoleh persetujuan bank selaku pemegang hak jaminan (Indriani *et al.*, 2023). Praktik ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait kepastian hukum atas objek jaminan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Asas itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Indonesia, n.d.), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menuntut debitor bertindak jujur, terbuka, dan tidak menyalahgunakan haknya, terutama ketika melakukan pengoperan atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan yang masih menjadi objek jaminan kredit (Subekti, 2014). Sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (Indonesia, n.d.), debitor berkewajiban mematuhi seluruh isi perjanjian kredit, termasuk larangan pengalihan hak atas objek jaminan tanpa izin tertulis kreditor sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf j Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Indonesia, 1996).

Kajian normatif atas persoalan ini penting karena studi terdahulu mengenai pengoperan kredit umumnya berhenti pada pembahasan keabsahan akta otentik secara generik atau akibat hukum wanprestasi tanpa membedah secara komprehensif bagaimana asas itikad baik terkonstruksi secara dwidimensi, subjektif dan objektif dalam kerangka hukum perjanjian dan hukum jaminan kebendaan sekaligus (Leksono, 2025; Indriani *et al.*, 2023). Di titik inilah letak celah kajian yang hendak diisi oleh penelitian ini.

Melalui metode yuridis normatif, penelitian ini menelaah norma-norma hukum positif seperti KUHPerdata, UU Hak Tanggungan, UU Jabatan Notaris, dan UU Perlindungan Konsumen yang dikonfrontasikan dengan doktrin hukum perjanjian dan hukum jaminan, serta yurisprudensi terkait sengketa alih debitor KPR. Penelitian ini difokuskan menjawab dua isu hukum: (1) bagaimana perwujudan asas itikad baik debitor dalam hukum perjanjian terkait pembuatan Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak (APPH) pada KPR ditinjau dari norma dan doktrin yang berlaku; serta (2) bagaimana bentuk tanggung jawab hukum debitor lama dan perlindungan hukum bagi debitor baru dalam pengalihan tersebut menurut ketentuan perundang-undangan dan yurisprudensi.

ANALYSIS AND DISCUSSION

Perwujudan Asas Itikad Baik Debitor dalam Hukum Perjanjian terkait Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak

1. Itikad Baik Subjektif dan Objektif Debitor: Tinjauan Doktrinal

Doktrin hukum perdata membedakan itikad baik ke dalam dua dimensi yang saling melengkapi (Muhammad, 2014). Itikad baik subjektif berfokus pada dimensi internal seperti sikap batin, kejujuran, dan kesadaran psikologis para pihak saat memulai hubungan hukum, dinilai sejak tahap pra-kontrak hingga terbentuknya kesepakatan formal (Mertokusumo, 2019). Bagi debitor, sikap batin yang jujur (*clean hands*) menjadi tolak ukur bahwa ia bertindak tanpa niat buruk, tipu muslihat, ataupun pengetahuan atas cacat hukum tersembunyi yang dapat merugikan kreditor (Mertokusumo, 2019). Itikad baik subjektif debitor bergantung pada keakuratan informasi di awal hubungan hukum, di mana debitor wajib secara jujur menyampaikan kapasitas finansial serta status legalitas objek perjanjian; penyembunyian fakta material mengenai ketidakmampuan bayar secara doktrinal menandakan adanya cacat itikad baik subjektif (Satrio, 1995).

Itikad baik objektif berfokus pada tindakan nyata dalam pelaksanaan hak dan kewajiban pascakontrak, dinilai berdasarkan standar kepatutan dan kepastian sebagai norma eksternal, debitor tidak hanya dituntut memenuhi klausul formal secara harfiah, tetapi juga wajib bertindak rasional demi menjaga keseimbangan dan keadilan pelaksanaan kontrak (Hernoko, 2010). Itikad baik objektif debitor diuji secara khusus saat ia melakukan tindakan hukum atas objek jaminan utang: pengoperan hak atas tanah secara sepihak tanpa persetujuan tertulis bank selaku kreditor preferen dikualifikasikan sebagai pelanggaran berat terhadap asas itikad baik objektif, karena tindakan tersebut mencederai hak kebendaan kreditor (Sjahdeini, 1999).

Ditinjau dari norma positif, Pasal 11 ayat (2) huruf j UU Hak Tanggungan menegaskan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memuat janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan mengalihkan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan, janji ini lazim dituangkan dalam perjanjian kredit bank (Indonesia, 1996). Dengan demikian, tindakan debitor mengalihkan hak melalui APPH tanpa persetujuan tertulis bank secara normatif bertentangan langsung dengan ketentuan tersebut, sehingga secara doktrinal tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang dilandasi itikad baik objektif, terlepas dari motif ekonomi yang melatarinya.

2. Konstruksi Hukum Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak dalam Kerangka Hukum Jaminan

Akta pengoperan dan pelepasan hak atas tanah dan bangunan dalam KPR tergolong sebagai akta pihak (*partij akte*) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 7 *juncto* Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) memuat catatan resmi notaris atas kesepakatan pengalihan utang atau penjualan objek jaminan bank yang disampaikan langsung oleh para pihak (Trisnomurti, 2019; Indonesia, 2004/2014). Berdasarkan Pasal 38 UUJN, akta ini secara struktural terbagi atas kepala akta, badan akta, dan penutup akta (Indonesia, 2004/2014).

Peralihan hak atas tanah yang masih terikat jaminan KPR memiliki karakteristik hukum berbeda dari jual beli tanah pada umumnya, karena objek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan yang memberi hak terdahulu (*droit de préférence*) bagi bank sebagai kreditor preferen (Sjahdeini, 1999). Konsekuensi yuridisnya, setiap tindakan hukum yang memindahkan hak atas jaminan wajib tunduk pada regulasi ketat dan tidak boleh mencederai hak keperdataan kreditor asal, pengoperan

hak dengan demikian harus memenuhi dua ranah hukum sekaligus yaitu hukum perjanjian (kontrak kredit) dan hukum kebendaan (Hak Tanggungan) (Satrio, 1995).

Dalam peralihan kewajiban utang (*debitwisseling*), persetujuan kreditor merupakan syarat mutlak untuk membebaskan debitor lama sesuai konstruksi novasi subjektif pasif dalam Pasal 1413 angka 2 *juncto* Pasal 1414 KUHPdata, yaitu penggantian debitor lama oleh debitor baru, di mana debitor lama dibebaskan dari kewajibannya oleh kreditor (Indonesia, n.d.; Muhammad, 2014). Tanpa persetujuan tertulis tersebut, pengalihan di bawah tangan secara sepihak tidak sah memutus hubungan utang-piutang awal, sehingga debitor asal secara yuridis tetap bertanggung jawab penuh atas pelunasan kredit kepada bank jika terjadi kemacetan pembayaran (Satrio, 1995).

Merujuk Pasal 16 UU Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan terjadi demi hukum kepada kreditor baru seiring berpindahnya piutang melalui *cessie*, *subrogasi*, atau pewarisan, dan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagai syarat konstitutif agar mengikat pihak ketiga (Bahsan, 2014; Indonesia, 1996). Ketentuan ini menegaskan bahwa mekanisme peralihan yang diakui hukum jaminan bersifat formil dan administratif, berbeda dari pengalihan informal melalui APPH yang semata mengandalkan kesepakatan interpartes.

Meski akta notaris berstatus akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, keberadaannya tetap rentan digugat dan cacat hukum jika berbenturan dengan perjanjian pokok bank (Badrulzaman, 2015). Kekuatan mengikat suatu perjanjian dibatasi oleh itikad baik objektif dan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*); mengingat akta kredit bank umumnya melarang pengalihan objek jaminan tanpa izin tertulis sesuai Pasal 11 UU Hak Tanggungan, pengoperan di bawah tangan tergolong pelanggaran kontrak berat yang memberi hak kepada bank untuk mengeksekusi jaminan secara seketika (*parate executie*) sesuai Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan (Indonesia, 1996; Badrulzaman, 2015).

Tanggung Jawab Debitor dalam Pengalihan Pengoperan dan Pelepasan Hak kepada Debitor Baru

1. Kebebasan Berkontrak dan Batasan Normatifnya

Perjanjian menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban para pihak, dan dianggap sah apabila memenuhi syarat kumulatif Pasal 1320 KUHPdata: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan kausa yang halal (Sari & Wahyuni, 2026; Indonesia, n.d.). Asas kebebasan berkontrak berlandaskan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata memberi kebebasan penuh menentukan lawan janji, isi, dan bentuk perjanjian selama tidak melanggar undang-undang (Miru, 2018). Namun, kebebasan ini tidak berlaku mutlak pada kontrak baku (*adhesion contract*) yang lazim digunakan bank dalam perjanjian kredit, di mana klausul telah dipersiapkan secara sepihak (Ali *et al.*, 2022). Guna mengatasi ketimpangan tersebut, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen membatasi klausul eksonerasi dalam kontrak baku demi menjaga kesetaraan kedudukan para pihak (Indonesia, 1999; Chusnida, 2025), sehingga perjanjian KPR yang dibuat bank seharusnya turut mengindahkan asas itikad baik dan ketentuan perlindungan konsumen dalam setiap klausulnya (Marwah, 2016).

2. Kepastian Hukum dalam Pengoperan dan Pelepasan Hak

Perjanjian APPH sah dan mengikat secara interpartes antara debitor lama dan debitor baru sepanjang syarat Pasal 1320 KUHPdata terpenuhi. Namun secara yuridis, debitor tidak berwenang mengalihkan objek yang masih dibebani hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditor, sehingga bank sebagai kreditor tidak mengakui keabsahan alih debitor tersebut, dan debitor baru tidak memperoleh kedudukan sebagai pembeli beritikad baik di hadapan bank (Fahamsyah,

2022). Ditinjau dari Pasal 1458 KUHPdata, jual beli dianggap telah terjadi sejak tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harganya, meski kebendaan belum diserahkan. Artinya jual beli antara debitor lama dan debitor baru sah terjadi secara obligatoir, hanya saja penguasaan atas dasar hak/jamianannya belum beralih secara sempurna terhadap bank karena belum melalui mekanisme balik nama dan pendaftaran Hak Tanggungan yang sah.

Kepastian hukum, merujuk pemikiran Gustav Radbruch, dihasilkan oleh perundang-undangan dan mengacu pada jaminan tentang hukum itu sendiri sebagai hal yang esensial dalam norma-norma hukum tertulis (Tanya *et al.*, 2019). Pasal 584 KUHPdata menjelaskan bahwa hak milik atas suatu benda dapat diperoleh melalui berbagai cara, termasuk penyerahan berdasarkan peristiwa hukum yang sah sehingga pengalihan yang semata bersandar pada kepercayaan interpartes tanpa memenuhi syarat formil pendaftaran tidak dapat memberikan kepastian hukum penuh bagi debitor baru.

3. Perlindungan Hukum terhadap Debitor Baru

Perlindungan hukum preventif bagi debitor baru mewujud pada keterlibatan lembaga kenotariatan untuk menerbitkan akta-akta otentik seperti Akta Pengoperan Hak, Surat Kuasa Mutlak untuk melunasi angsuran, dan kuasa mengambil sertifikat asli pada bank kreditor (Mustafa *et al.*, 2023). Melalui instrumen ini, debitor baru memperoleh landasan legalitas untuk menangkal potensi gugatan sepihak atau pengklaiman kembali atas objek oleh debitor lama yang beritikad buruk. Dokumen kontraktual yang dikonstruksikan di hadapan notaris berfungsi sebagai alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil yang sempurna sesuai Pasal 1868 KUHPdata (Indonesia, n.d.), sehingga apabila debitor lama kelak melakukan wanprestasi, debitor baru dapat menggunakan akta pengoperan hak tersebut sebagai instrumen defensif di persidangan.

Secara normatif, UU Hak Tanggungan mengakomodir prinsip perlindungan objek jaminan berdasarkan asas *droit de suite*, hak tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun benda tersebut berada apabila terjadi peralihan kepemilikan (Sjahdeini, 1999; Bahsan, 2014). Meski demikian, klausul dalam APPH mengikat sebagai undang-undang bagi debitor lama dan penerima pengoperan sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, dan pembatalan atau perubahan atas akta ini tidak dapat dilakukan sepihak tanpa kesepakatan bersama.

Perlindungan hukum represif tersedia melalui jalur litigasi ketika timbul sengketa, misalnya saat bank menolak menyerahkan sertifikat asli kepada debitor baru setelah seluruh angsuran KPR lunas. Untuk memecah kebuntuan akibat tiadanya persetujuan tertulis (novasi) dari bank di awal peralihan, debitor baru dapat menempuh Gugatan Wanprestasi terhadap debitor lama berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata (Indonesia, n.d.), atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata (Indonesia, n.d.), di Pengadilan Negeri. Kecenderungan yurisprudensi Indonesia menunjukkan bahwa hakim dapat mengabulkan gugatan tersebut dan menyatakan peralihan hak sah demi hukum, sepanjang debitor baru dapat membuktikan pelunasan utang dan tidak adanya kerugian finansial pada pihak manapun, sebuah konstruksi hukum yang pada dasarnya menempatkan asas itikad baik sebagai dasar pertimbangan keadilan substantif meskipun terdapat cacat formil dalam prosedur pengalihan piutang.

KESIMPULAN

Berdasarkan kajian yuridis normatif, perwujudan asas itikad baik debitor dalam Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak (APPH) atas objek KPR belum sejalan dengan norma hukum jaminan yang berlaku. Itikad baik subjektif secara

doktrinal cacat apabila informasi material mengenai kapasitas finansial dan status jaminan tidak disampaikan secara jujur kepada bank; itikad baik objektif tidak terpenuhi karena pengoperan hak tanpa persetujuan bank bertentangan dengan Pasal 11 UU Hak Tanggungan dan prinsip kehati-hatian perbankan, sekaligus memicu ketidakpastian hukum atas jaminan.

Pengalihan melalui APPH di bawah tangan tidak menghapuskan tanggung jawab hukum debitur lama kepada bank tanpa novasi resmi sesuai Pasal 1413–1414 KUHPerdata. Peralihan yang mengikat secara penuh terhadap bank hanya terwujud apabila dilaksanakan sesuai prosedur alih debitur resmi dan didaftarkan sesuai Pasal 16 UU Hak Tanggungan. Perlindungan hukum bagi debitur baru bersifat preventif melalui instrumen akta notaris dan kuasa-kuasa pendukung, serta represif melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, N. A., Ahmadi Miru, & Ratnawati. (2023). Akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris karena wanprestasi. *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5(1), 133–144.
- Ali, A., dkk. (2022). Kepastian hukum penerapan asas kebebasan berkontrak dalam sebuah perjanjian baku ditinjau berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(2), 270–278.
- Badruzaman, M. D. (2015). *Hukum perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga*. PT Citra Aditya Bakti.
- Bahsan, M. (2014). *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*. PT Rajagrafindo Persada.
- Chusnida, N. L. (2025). Analisis prinsip kebebasan berkontrak dalam pengembangan penerapan kontrak baku. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 299–312.
- Fahamsyah, E. (2022). Legal protection on good intention buyers against the auction object due to the execution of liability rights. *IJSSERS*, 2(11), 647–651.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana Prenada Media Group.
- Indriani, L., Azeri, B., & Fauzi, W. (2023). Permintaan yuridis pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank. *Tinjauan Hukum UNES*, 6(1), 3310–3326.
- Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Kementerian Hukum dan HAM.
- Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Kementerian Hukum dan HAM.
- Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. (2014). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. Kementerian Hukum dan HAM.
- Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. (1999). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*. Kementerian Hukum dan HAM.
- Leksono, S. S. W. (2025). *Peralihan hak milik atas kredit pemilikan rumah oleh debitur kepada pihak ketiga sebelum lunas angsuran di Kabupaten Kendal* [Tesis, Universitas Islam Sultan Agung].
- Marwah, M. (2016). Asas itikad baik dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. *Jurisprudentie*, 3(1), 85–94.
- Mertokusumo, S. (2019). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Maha Karya Pustaka.

- Miru, A. (2018). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Rajawali Pers.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, M., Insani, N., & Makkulawuzar, K. (2023). Kekuatan hukum alih debitur dalam kredit pemilikan rumah di bawah tangan. *Al-'Aqdu: Jurnal Ekonomi Islam*, 3(2), 79–92.
- Sari, F. K., & Wahyuni, A. S. (2026). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian lisan berdasarkan ketentuan KUHPerdara. *Ekasakti Jurnal Penelitian dan Pengabdian*, 6(2), 326–335.
- Satrio, J. (1995). *Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian: Buku II*. Citra Aditya Bakti.
- Setianingsih, R., Aini, N., & Hasanah, U. (2025). Analisis yuridis perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Surabaya. *Jurnal Media Akademik*, 3(11), 1–12.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak tanggungan*. Alumni.
- Sopiyani, R. (2013). Bentuk perlindungan hukum dan implikasi yuridis putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan debitur baru dalam perjanjian alih debitur tanpa persetujuan kreditur. *JIM FH Universitas Brawijaya*, 1–15.
- Subekti, R. (2014). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Tanya, B. L., Simanjuntak, Y. N., & Hage, M. Y. (2019). *Teori hukum*. Genta Publishing.
- Trisnomurti, R. (2019). *Notaris & teknik pembuatan akta notaris*. Pustaka Pena Press.