

---

**TAKE OVER KREDIT RUMAH TANPA SERTIFIKAT**

---

**Jamalum Sinambela**

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

jamsinambela@gmail.com

**ABSTRAK**

Artikel ilmiah ini membahas tantangan yang dihadapi oleh debitur pengganti selama proses asumsi pinjaman rumah, yang memerlukan pengaturan rahasia untuk mengalihkan tanggung jawab pembayaran kredit dari debitur pertama. Terlepas dari pemenuhan kewajiban kredit, debitur penerus mengalami hambatan dalam mengamankan sertifikat rumah, yang terus didaftarkan dengan nama debitur pertama, yang disebabkan oleh pelaksanaan prosedur administrasi yang diperlukan oleh bank yang tidak memadai. Melalui analisis komprehensif undang-undang terkait, termasuk Undang-Undang Hak Ketergantungan, Undang-Undang Perbankan, dan Peraturan Bank Indonesia, dalam hubungannya dengan Teori Perjanjian dan Teori Keadilan, artikel ini mengevaluasi hambatan hukum yang muncul dan mengusulkan rekomendasi yang bertujuan untuk meningkatkan protokol pengalihan sertifikat rumah untuk menumbuhkan kepastian hukum dan kesetaraan bagi debitur pengganti. Rekomendasi tersebut mencakup peningkatan transparansi bank dalam proses administrasi, penguatan pengawasan mengenai perjanjian informal, dan peran penting lembaga terkait untuk memastikan bahwa hak debitur pengganti atas rumah, yang pembayaran kreditnya telah diselesaikan, dapat diperoleh tanpa halangan.

Kata Kunci : Take Over Kredit Rumah, Hak Tanggungan, dan Keadilan

**ABSTRACT**

*This scholarly article examines the challenges encountered by the substitute debtor during the process of acquiring home credit, which entails a clandestine agreement to transfer the repayment responsibility from the original debtor. Notwithstanding the resolution of the credit obligation, the substitute debtor faces significant hurdles in securing the house certificate, which continues to be registered under the name of the original debtor, attributable to inadequate administrative practices by the banking institution. By analyzing relevant legal frameworks, including the Mortgage Law, Banking Law, and Bank Indonesia Regulations, in conjunction with Contract Theory and Justice Theory, this article delves into the legal impediments that emerge and offers suggestions to enhance the certificate transfer process to foster legal certainty and equity for the substitute debtor. The proposals put forth include improving the transparency of the bank's administrative processes, bolstering oversight of informal agreements, and accentuating the role of pertinent institutions to guarantee that the substitute debtor's rights to the property, following the settlement of the credit, are acquired unimpeded.*

*Keywords: Home Credit Take Over, Mortgage, and Justice*

**A. PENDAHULUAN**

Meningkatnya permintaan properti perumahan di Indonesia, ditambah dengan urbanisasi yang cepat dan kemajuan ekonomi, memotivasi banyak individu

untuk memperoleh pinjaman kepemilikan rumah<sup>1</sup>. Strategi yang diadopsi oleh debitur tertentu yang menghadapi tantangan dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit mereka adalah asumsi kredit rumah<sup>2</sup>. Pendekatan ini memungkinkan pengganti untuk memikul tanggung jawab pembayaran dari debitur pertama, biasanya melalui kesepakatan bersama yang dibuat antara kedua entitas, melewati protokol formal lembaga perbankan<sup>3</sup>. Meskipun demikian, sementara pengaturan ini menawarkan solusi potensial bagi debitur pertama yang tertekan secara finansial, ia menyembunyikan risiko hukum laten yang seringkali tidak dipahami oleh pihak-pihak yang terlibat, terutama mengenai masalah sertifikat rumah yang tidak segera mengalihkan kepemilikan meskipun kewajiban kredit terpenuhi<sup>4</sup>. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk melakukan due diligence dan memahami sepenuhnya implikasi hukum dari asumsi kredit rumah sebelum melanjutkan dengan kesepakatan semacam itu.

Komplikasi hukum yang signifikan yang muncul adalah tantangan dalam memperoleh sertifikat rumah setelah pelaksanaan pengambilalihan kredit. Secara praktis, sertifikat rumah yang awalnya dipegang oleh pihak pertama (debitur pertama) tetap dibebani oleh perjanjian kredit yang belum dibayar. Meskipun pihak kedua (debitur pengganti

telah melunasi seluruh kredit, hambatan administratif dan hukum terkadang menghambat transfer sertifikat ke nama pihak baru. Situasi menjadi semakin rumit ketika debitur pertama meninggal, mengakibatkan hambatan dalam proses administrasi dan penyerahan kepemilikan rumah<sup>5</sup>.

Prosedur mengasumsikan kredit rumah melalui perjanjian informal semakin dikejar oleh individu yang bertujuan untuk mewarisi tanggung jawab pembayaran kredit dari orang lain. Metode ini menawarkan kenyamanan bagi debitur yang tidak dapat mempertahankan kewajiban kredit mereka, namun tidak memerlukan modifikasi formal dalam kerangka administrasi bank. Namun, pengambilalihan kredit yang dilakukan melalui perjanjian informal sering kali mengandung potensi risiko hukum yang substansial. Salah satu bahaya yang paling signifikan, seringkali tidak diakui oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pengambilalihan kredit, berkaitan dengan transfer sertifikat rumah, yang tidak selalu berjalan tanpa komplikasi, bahkan ketika kewajiban kredit telah diselesaikan<sup>6</sup>.

Dalam konteks ini, komplikasi terutama muncul ketika sertifikat rumah tetap terdaftar atas nama mantan pihak, yang mungkin telah meninggal. Pihak yang memikul kewajiban, dalam hal ini debitur pertama, menghadapi tantangan mengelola

<sup>1</sup> Khotimah, R. E. (2018). Legal analysis on the policy of home ownership requirements for foreigners in the consumer credit agreement of Syariah bank in Indonesia. *Mazahib: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, 17(1), Halaman 17–32.

<sup>2</sup> Paserangi, H., & Nur, S. S. (2023). Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Amsir Law Journal*, 4(2), Halaman 183–193.

<sup>3</sup> Rumengan, J., Idham, & Fadlan. (2020). Juridical analysis of the transfer of ownership of objects which are still the responsibility of other debtors for legal certainty: A research study at PT. BPR LSE Manggala, Batam City. *International Journal of Research and Review*, 7(7), Halaman 97–107

<sup>4</sup> Hamler, H., Mirwati, Y., Yulfasni, Y., & Nurdin, Z. (2023). Transfer of rights to collect (cessie) and legal consequences on debtor collateral items in resolving non-performing credit: Case study on Pekanbaru District Court Decision No. 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr. *International Journal of Law*, 2(1), Halaman 1–15.

<sup>5</sup> O'Mahony, L. F. (2009). Homeownership, debt and default: The affective value of home and the challenge of affordability. *Journal of Law and Society*, 36(3), Halaman 396–423

<sup>6</sup> Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), Halaman 45–60.

pengalihan sertifikat ke nama mereka. Skenario ini menimbulkan ambiguitas hukum dan berpotensi merugikan pihak yang telah memenuhi kewajiban keuangannya dengan semestinya.

Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi dimensi hukum yang terkait dengan masalah yang dihadapi oleh pihak yang terlibat dalam pengambilalihan pinjaman kredit rumah, serta kewajiban bank selama proses pengalihan hak properti. Selain itu, artikel ini akan membahas risiko hukum properti yang muncul dalam transaksi tersebut dan mengusulkan upaya hukum yang didasarkan pada peraturan yang berlaku dan teori hukum terkait.

## **B. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)**

Fenomena kredit kepemilikan rumah (KPR) di Indonesia telah menyaksikan peningkatan yang luar biasa bersamaan dengan ekspansi demografis yang cepat dan meningkatnya permintaan untuk akomodasi hunian yang memadai. Tren ini didorong oleh inisiatif perumahan pemerintah di samping peningkatan kemampuan pembelian individu mengenai real estat. Dalam skenario di mana peminjam mengalami kesulitan dalam melayani pinjaman rumah mereka, banyak debitur pertama memilih untuk mengalihkan kewajiban kredit rumah mereka sebagai alternatif yang layak untuk melanggengkan komitmen keuangan mereka. Mekanisme pengambilalihan kredit memungkinkan debitur pengganti untuk memikul tanggung jawab pembayaran kredit yang sebelumnya dianggap berasal dari debitur pertama, dengan tujuan mengurangi ketegangan keuangan yang berlaku.

Meskipun demikian, proses pengalihan kredit yang berkaitan dengan kepemilikan rumah tidak selalu berjalan

tanpa komplikasi. Perhatian utama yang sering tidak dipahami secara memadai oleh pihak-pihak yang terlibat berkaitan dengan protokol administrasi yang harus dipatuhi setelah pendelegasian tanggung jawab kredit. Atas asumsi kewajiban oleh debitur pengganti, mereka memperoleh hak atas rumah yang sebelumnya dijamin. Meskipun demikian, pemindahan sertifikat rumah yang berfungsi sebagai dokumentasi sah kepemilikan rumah — seringkali merupakan hambatan signifikan yang menghalangi proses ini. Prosedur administrasi yang diperlukan untuk melaksanakan pengalihan sertifikat rumah dari debitur pertama ke debitur pengganti memerlukan kepatuhan terhadap kerangka peraturan yang ditetapkan.

Risiko laten ini tidak hanya mencakup komplikasi administratif yang terkait dengan pengalihan sertifikat rumah tetapi juga dapat mempengaruhi status hukum rumah yang bersangkutan. Seringkali, lembaga perbankan atau entitas keuangan yang terlibat dalam transaksi ini gagal memberikan panduan yang cukup eksplisit mengenai prosedur yang diperlukan setelah pengambilalihan kredit<sup>7</sup>. Akibatnya, debitur pengganti yang telah memenuhi kewajiban pembayaran kredit mereka masih dapat menghadapi tantangan dalam mengamankan sertifikat rumah yang sah atas nama mereka, meskipun telah melunasi secara finansial semua tanggung jawab kredit yang belum dibayar. Situasi ini menimbulkan ambiguitas hukum dan berpotensi memicu perselisihan di antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

### **2. Take Over Kredit Rumah**

Upaya untuk mengasumsikan pinjaman rumah sering dilakukan melalui pengaturan informal, khususnya perjanjian rahasia, yang memerlukan pemahaman klandestin antara debitur pertama dan debitur pengganti. Dalam konteks ini,

<sup>7</sup> Sulasningsih, S., Warman, K., & Najmi, N. (2020). Deletion of mortgage rights on certificate of ownership in the event that the mortgage title certificate is lost in the Kampar Regency.

*International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(6), Halaman 123–135.

debitur pengganti melanggengkan tanggung jawab untuk mengirimkan kredit tanpa mematuhi protokol formal yang ditetapkan oleh lembaga perbankan atau entitas keuangan. Sementara perjanjian informal ini memiliki kedudukan hukum, mereka sebagian besar mengabaikan prosedur administrasi yang diperlukan yang seharusnya diikuti untuk menjamin legitimasi dan keamanan transaksi. Perjanjian rahasia semacam itu biasanya melewati protokol formal dalam pengalihan tanggung jawab kredit, yang melibatkan bank sebagai entitas tersier yang memiliki sertifikat rumah. Akibatnya, kurangnya transparansi ini menimbulkan konsekuensi hukum potensial bagi kedua belah pihak yang terlibat, yaitu debitur pertama dan debitur pengganti.

Selain itu, tantangan signifikan yang sering dihadapi oleh penggantian debitur berkaitan dengan sertifikat rumah yang terus didaftarkan dengan nama debitur pertama, terlepas dari pemenuhan kewajiban kredit oleh debitur pengganti. Sertifikat rumah berfungsi sebagai dokumen sah yang membuktikan kepemilikan rumah yang dijamin dalam perjanjian kredit. Setelah penyelesaian kewajiban kredit oleh debitur pengganti, diantisipasi bahwa sertifikat rumah harus segera dialihkan ke nama debitur pengganti, dengan demikian menandakan pengalihan kepemilikan rumah<sup>8</sup>. Namun demikian, persistensi sertifikat rumah atas nama debitur pertama, terlepas dari penugasan kembali kewajiban kredit, seringkali merupakan hambatan besar dalam proses administrasi.

Hambatan-hambatan ini sering berujung pada ambiguitas hukum yang berdampak buruk pada penggantian debitur, karena mereka mendapati diri mereka tidak dapat memperoleh sertifikat

rumah yang valid atas nama mereka, meskipun telah menyelesaikan keseluruhan kewajiban kredit<sup>9</sup>. Kesulitan ini muncul dari kegagalan untuk menjalankan proses administratif mengalihkan sertifikat dengan benar, atau dalam beberapa kasus, pengabaian total dari proses semacam itu. Lembaga perbankan, sebagai entitas yang memegang hak terbebani atas rumah yang dijamin dalam perjanjian kredit, memikul tanggung jawab untuk memastikan bahwa pengalihan sertifikat rumah terjadi setelah penyelesaian pembayaran kredit. Ini penting bagi debitur pengganti untuk memperoleh hak kepemilikan rumah secara sah. Ketidakmampuan bank untuk memfasilitasi proses ini dengan benar dapat mengakibatkan perselisihan hukum yang mengaburkan situasi bagi debitur pengganti.

### **3. Sertifikat Rumah**

Sertifikat rumah merupakan instrumen hukum mendasar, berfungsi sebagai bukti kepemilikan rumah yang kredibel. Dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai manifestasi nyata dari hak kepemilikan yang berkaitan dengan tempat tinggal tetapi juga merupakan prasyarat administratif penting dalam berbagai transaksi hukum dan keuangan yang terkait dengan real estat. Atas asumsi kewajiban kredit oleh debitur pengganti, diikuti dengan pelunasan penuh kredit tersebut, sertifikat rumah harus segera dialihkan ke nama debitur baru. Proses pengalihan ini adalah hak yang diberikan kepada debitur pengganti setelah pemenuhan semua kewajiban pembayaran kepada lembaga keuangan, sebagai hasil yang sah dari perjanjian kredit yang ditetapkan. Namun demikian, sering diamati bahwa pengalihan sertifikat rumah

<sup>8</sup> Adhim, N., Silviana, A., & Govianda, C. (2019). Problematika pembatalan 605 sertifikat tanah dalam kawasan Otorita Batam (Studi Putusan PTUN Tanjung Pinang No: 15/G/2014/PTUN-TPI). *Law and Development Journal Review*, 2(1), Halaman 50–65.

<sup>9</sup> Wright, D. C., & Emrick, S. (2019). Tearing down the wall: How transfer-on-death real-estate deeds challenge the inter vivos/testamentary divide. *Maryland Law Review*, 78(4), Halaman 949–987.

menghadapi hambatan yang berdampak buruk pada debitur pengganti<sup>10</sup>.

Protokol administrasi yang berkaitan dengan pengalihan sertifikat rumah sering ditandai dengan kurangnya kejelasan atau transparansi yang tidak memadai dari lembaga perbankan. Dalam banyak kasus, meskipun debitur pengganti telah melunasi seluruh kewajiban kredit, sertifikat rumah terus didaftarkan dengan nama debitur pertama, gagal mengalihkan secara mandiri. Kesulitan ini muncul dari prosedur administrasi yang tidak digambarkan secara memadai atau bahkan kelalaian bank dalam memfasilitasi pengalihan sertifikat rumah pasca penyelesaian kewajiban kredit. Ambiguitas yang melekat dalam prosedur ini mengakibatkan debitur pengganti menghadapi tantangan dalam memperoleh sertifikat rumah yang sah, bahkan ketika mereka telah memenuhi kewajiban mereka yang ada secara finansial.

Kegagalan untuk melakukan pengalihan sertifikat rumah ini menimbulkan ambiguitas hukum yang menguntungkan pihak yang seharusnya tidak lagi mempertahankan hak kepemilikan atas rumah. Sertifikat rumah yang tetap terdaftar atas nama debitur pertama menimbulkan potensi perselisihan, baik antara debitur pengganti dan lembaga perbankan, serta dengan pihak lain yang terlibat. Akibatnya, debitur pengganti tidak dapat secara sah menegaskan kepemilikan rumah, meskipun telah memenuhi kewajiban kredit mereka. Situasi ini secara signifikan merugikan debitur pengganti, karena mereka menghadapi dampak hukum yang dapat mempengaruhi status kepemilikan rumah mereka di masa depan. Proses administrasi yang lebih tepat dan transparan sangat penting untuk menghilangkan ketidakpastian hukum ini dan memastikan bahwa hak-hak debitur pengganti atas rumah, yang kreditnya telah dilunasi, diakui sesuai dengan hukum.

#### **4. Pengalihan Sertifikat Rumah**

Salah satu elemen utama yang berkontribusi terhadap tantangan yang terkait dengan pengalihan sertifikat rumah selama proses pengambilalihan kredit adalah ketidakpastian seputar status agunan atau tanggungan yang tetap terkait dengan rumah yang digadaikan. Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan mengenai aset tidak bergerak, yang memberikan lembaga keuangan wewenang untuk mengambil kembali dan melikuidasi rumah jika peminjam gagal memenuhi komitmen pembayaran kredit mereka. Dalam banyak kasus pengalihan kredit, meskipun kewajiban pembayaran diberikan kepada debitur pertama, status tanggungan terus membebani aset yang digadaikan. Kesulitan ini muncul dari protokol administrasi yang tidak dijalankan secara memadai di pihak lembaga pemberi pinjaman, yang mengakibatkan komplikasi dalam pengalihan sertifikat rumah yang terkait dengan hak-hak dependen.

Prosedur pengalihan kredit sering dilakukan tanpa pendampingan proses administrasi yang sesuai dari bank, yang secara eksplisit menggambarkan pengalihan kepemilikan rumah kepada debitur pengganti setelah pembayaran kredit. Kurangnya kejelasan ini berdampak buruk pada pengalihan sertifikat rumah, karena mereka tetap terdaftar dengan nama debitur pertama dan terus terhubung dengan hak-hak tanggungan yang berlaku. Bank, sebagai entitas yang memegang sertifikat rumah di bawah hak tanggungan, memikul tanggung jawab untuk menjamin bahwa hak kepemilikan atas tempat tinggal kemudian diberikan kepada individu yang menanggung kewajiban kredit. Tanpa kerangka prosedural yang pasti, bank telah tidak cukup mengelola aspek administratif dari pengalihan sertifikat tersebut dengan cara yang sah, sehingga mencegah debitur

<sup>10</sup> Kridalaksana, H., Rosari, W. N., & Sauni, H. (2022). Legal implications of the certificate revocation decision by the court toward

the creditors. *Bengkoelen Justice*, 12(1), Halaman 45–58.

pertama mempertahankan kepemilikan rumah yang sah.

Selain itu, kegagalan untuk memfasilitasi pengalihan kewajiban kredit yang tepat sesuai dengan prosedur hukum yang ditetapkan menimbulkan komplikasi hukum yang berkaitan dengan hak-hak tanggungan. Hak ketergantungan yang terus-menerus melekat pada rumah, meskipun kewajiban kredit telah dipenuhi oleh debitur pengganti, berpuncak pada kekurangan hukum yang signifikan, di mana pihak yang memperoleh kredit tidak memiliki kontrol komprehensif atas aset yang seharusnya menjadi milik mereka. Bank, sebagai pemegang sertifikat rumah, diamanatkan untuk mengambil langkah-langkah untuk menjamin bahwa proses pengalihan hak tanggungan dan sertifikat rumah dilaksanakan secara akurat, sehingga menghindari perselisihan yang dapat merugikan debitur pengganti. Praktik administrasi yang tidak memadai atau pengecualian dari hak-hak dependen ini dapat memperluas ambiguitas hukum dan berdampak pada status kepemilikan rumah di masa depan.

### **5. Perjanjian Di Bawah Tangan**

Dari sudut pandang hukum, kompleksitas seputar pengambilalihan pinjaman rumah yang ditandai dengan perjanjian informal menjadi sangat rumit karena fakta bahwa pengaturan non-resmi ini sering tidak memiliki pengawasan atau validasi yang memadai oleh lembaga perbankan atau entitas keuangan yang berfungsi sebagai pihak ketiga dalam transaksi kredit. Perjanjian informal memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk menyetujui penugasan kembali tanggung jawab pembayaran tanpa secara resmi melibatkan bank dalam prosedur pengalihan kontrak. Meskipun pengaturan ini diakui secara hukum, kehadiran ambiguitas prosedural dan partisipasi bank yang tidak memadai dalam verifikasi dan

pengawasan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama mengenai status aset yang dibebani, seperti sertifikat rumah.

Terlepas dari kenyataan bahwa debitur pengganti dan debitur pertama telah saling setuju untuk memulai kembali kewajiban pembayaran, pengalihan sertifikat rumah yang terkait dengan perjanjian kredit tidak dapat dieksekusi tanpa mematuhi protokol administrasi yang sah. Sertifikat rumah merupakan instrumen hukum penting yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan rumah yang sah. Akibatnya, bahkan jika debitur pengganti telah memenuhi kewajiban kredit yang ada, sertifikat rumah harus secara resmi dialihkan ke nama mereka setelah kewajiban dipenuhi. Prosedur yang tepat mengharuskan pengalihan hak terdaftar tanggungan ke rumah yang dibebani, dan proses ini harus melibatkan bank sebagai entitas yang memiliki sertifikat rumah<sup>11</sup>. Dengan tidak adanya proses administrasi yang berbeda dan transparan, prosedur untuk mengalihkan sertifikat terhambat, terlepas dari penyelesaian kewajiban kredit.

Kurangnya prosedur definitif mengenai pengalihan sertifikat rumah ini dapat memicu perselisihan hukum antara pihak yang melakukan pengambilalihan kredit dan entitas perbankan. Masalah utama yang muncul adalah perubahan status kepemilikan rumah yang belum didokumentasikan secara sah. Bank, sebagai penjaga sertifikat rumah, memikul tanggung jawab untuk memastikan bahwa pengalihan hak milik dilaksanakan secara sah setelah pembayaran kredit. Ketika debitur pengganti tidak dapat memperoleh sertifikat rumah meskipun telah memenuhi kewajiban mereka, perselisihan hukum dapat timbul, terutama dalam kasus ambiguitas mengenai kepemilikan rumah. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak yang melakukan pengambilalihan kredit untuk menyadari bahwa protokol

<sup>11</sup> Khaerani, C., Santoso, B. L., & Nurwidhiyanti, H. (2022). Granting of mortgage loans with guarantees of land right owned by third

parties in banking agreements. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 10(2), Halaman 200–215.

administrasi yang tepat dan transparan sangat penting untuk mencegah potensi konflik hukum.

### **C. PEMBAHASAN**

Kasus ini berkaitan dengan debitur pertama yang terlibat dalam perjanjian pinjaman kepemilikan rumah dengan lembaga keuangan. Namun demikian, karena tantangan dalam melanjutkan jadwal pembayaran, debitur pengganti kemudian menanggung kewajiban pembayaran melalui pengaturan informal. Pengaturan ini memfasilitasi pengalihan tanggung jawab pembayaran kredit dari debitur pertama ke debitur pengganti tanpa kepatuhan terhadap protokol formal yang ditetapkan oleh bank. Meskipun perjanjian ini memiliki validitas hukum, mekanisme untuk mengalihkan bea pembayaran kredit tidak cukup didukung oleh proses administrasi yang memadai, terutama menyangkut pengalihan sertifikat rumah yang berfungsi sebagai jaminan untuk kredit.

Setelah debitur pengganti telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran kredit, mereka menghadapi hambatan dalam memperoleh sertifikat rumah yang seharusnya disampaikan kepada mereka sebagai bukti sah kepemilikan rumah. Sertifikat rumah, yang sebelumnya terdaftar dengan nama debitur pertama, tetap berada dalam tahanan bank, terlepas dari kenyataan bahwa debitur pengganti telah memenuhi semua kewajiban keuangan. Kesulitan ini muncul dari protokol administrasi ambigu yang diterapkan oleh bank mengenai pengalihan sertifikat rumah. Bank, sebagai entitas yang mempertahankan sertifikat rumah, mengabaikan untuk memfasilitasi pengalihan penunjukan kepemilikan pada sertifikat rumah pasca pembayaran kredit, yang mengakibatkan ambiguitas hukum mengenai status kepemilikan rumah oleh debitur pengganti.

Kurangnya kejelasan dalam proses pengalihan sertifikat rumah ini menimbulkan komplikasi hukum yang

tidak hanya berdampak pada debitur pengganti tetapi juga dapat memicu perselisihan antara bank dan pihak debitur yang terlibat. Meskipun debitur pengganti telah melunasi kewajiban kredit, sertifikat rumah, yang masih terdaftar atas nama debitur pertama, menimbulkan kerugian nyata, karena pihak yang telah memenuhi kewajiban kreditnya tidak dapat secara hukum menegaskan kepemilikan tempat tinggal. Bank, sebagai entitas yang memiliki sertifikat rumah, memikul tanggung jawab untuk memastikan bahwa pengalihan sertifikat dilaksanakan sesuai dengan standar hukum setelah pembayaran kredit. Prosedur yang tepat harus dilembagakan sehingga debitur pengganti dapat memperoleh hak atas rumah yang kreditnya telah diselesaikan, tanpa hambatan administratif atau ambiguitas hukum.

#### **1. Berdasarkan Peraturan Perundang - Undangan**

##### **a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Hak Ketergantungan merupakan mekanisme hukum yang memberikan jaminan kepada kreditor atas kewajiban yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur; dalam hal khusus ini, tempat tinggal berfungsi sebagai jaminan. Dalam keadaan di mana pinjaman rumah diasumsikan, hak tanggungan yang dicatat atas nama debitur pertama tetap efektif, terlepas dari pengalihan kewajiban kredit kepada debitur pengganti. Berdasarkan Pasal 1 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahkan jika debitur pengganti telah melunasi kewajiban kredit, hak-hak tanggungan tetap ada hubungannya dengan tempat tinggal yang berfungsi sebagai objek jaminan, asalkan pengalihan yang sah belum terjadi. Prosedur untuk menyampaikan sertifikat rumah atas nama debitur pengganti harus mematuhi prosedur yang sah untuk memastikan bahwa pengalihan hak tanggungan dilaksanakan secara efektif.

Mempertimbangkan bahwa debitur pengganti menghadapi tantangan dalam

mendapatkan dan memindahkan peralihan hak atas sertifikat rumah meskipun telah memenuhi kewajiban kredit, ini menunjukkan bahwa prosedur administrasi yang tidak lengkap atau tidak dilaksanakan secara memadai oleh bank telah menghambat pengalihan sertifikat rumah. Akibatnya, sangat penting bagi lembaga keuangan untuk menjamin bahwa protokol untuk pengalihan hak tanggungan dan sertifikat rumah dilakukan dengan benar, sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Ketergantungan.

#### **b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan**

Peraturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Perbankan, mengamanatkan bahwa lembaga keuangan memfasilitasi pengalihan kewajiban kredit melalui mekanisme asumsi kredit. Dalam konteks ini, debitur pengganti memikul kewajiban yang terkait dengan debitur pertama, yang mengharuskan kepatuhan terhadap persyaratan prosedural formal lembaga keuangan, yang mencakup pengalihan sertifikat rumah setelah penyelesaian kewajiban kredit<sup>12</sup>.

Meskipun demikian, bahkan dalam kasus di mana debitur pengganti telah memenuhi kewajibannya, lembaga perbankan dapat dilarang mengeluarkan sertifikat rumah yang valid atas nama debitur pengganti karena kegagalan untuk mematuhi protokol administrasi yang tepat. Undang-Undang Perbankan menetapkan bahwa lembaga keuangan berkewajiban untuk memberikan penjelasan transparan tentang proses pengalihan kredit, termasuk prosedur untuk mengalihkan sertifikat rumah, kepada debitur yang terlibat dalam masalah kredit. Akibatnya, ketidakmampuan bank untuk memfasilitasi pengalihan sertifikat tersebut telah muncul sebagai faktor signifikan yang

berkontribusi terhadap ketidakpastian hukum yang dihadapi oleh debitur penerus.

#### **c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/6/PBI/2005 tentang Kredit Konsumen**

Peraturan tersebut mengamanatkan bahwa lembaga keuangan menyebarkan informasi yang tegas dan transparan yang berkaitan dengan penawaran kredit konsumen, yang mencakup produk hipotek. Lembaga keuangan diharuskan untuk memberikan penjelasan komprehensif tentang tanggung jawab administrasi yang melekat dalam perolehan pinjaman rumah, terutama sehubungan dengan pengalihan sertifikat rumah setelah pembayaran kembali kredit.

Dalam skenario ini, lembaga keuangan gagal memfasilitasi pengalihan sertifikat rumah setelah penyelesaian kredit, terlepas dari kenyataan bahwa debitur pengganti telah memenuhi kewajiban keuangan mereka. Peraturan Bank Indonesia ini menegaskan kembali bahwa bank wajib menyampaikan informasi yang transparan dan jelas kepada debitur mengenai protokol pengalihan sertifikat rumah. Kegagalan untuk melaksanakan proses ini secara akurat dapat mengakibatkan perselisihan hukum antara debitur dan lembaga keuangan.

#### **d. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 tentang Administrasi Pertanahan**

Undang-Undang Administrasi Pertanahan menggambarkan protokol yang berkaitan dengan pengalihan sertifikat rumah, yang berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan rumah. Dalam kerangka pengambilalihan kredit rumah, setelah pembayaran kembali kredit oleh debitur pengganti, sangat penting bahwa sertifikat rumah segera dialihkan ke nama debitur pengganti, dengan demikian mengakui mereka sebagai pemilik sah tempat tinggal.

<sup>12</sup> Mahmudy, D. W. S., & Djatmika, B. W. P. (2017). Consumer protection law of transactions in home ownership in the District Malang. *Journal*

*of Law, Policy and Globalization*, 58, Halaman 123–130.



Ketentuan ini diartikulasikan dalam Bagian 19, yang mengamanatkan dokumentasi perubahan status kepemilikan rumah di kantor pertanahan setempat.

Namun demikian, terlepas dari kenyataan bahwa debitur pengganti telah memenuhi kewajiban kredit, sertifikat rumah belum dialihkan ke nama mereka karena prosedur pengalihan sertifikat yang tidak lengkap. Dalam skenario ini, keterlibatan bank sangat penting untuk menjamin bahwa protokol administrasi yang sesuai dipatuhi, memfasilitasi pengalihan segera sertifikat rumah kepada debitur pengganti. Kegagalan untuk mematuhi prosedur ini dapat mengakibatkan ambiguitas mengenai status kepemilikan, yang pada akhirnya merugikan debitur pengganti.

#### **e. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/1/PBI/2005 tentang Pengelolaan Kredit**

Peraturan ini mengamanatkan bahwa semua prosedur yang berkaitan dengan manajemen kredit, termasuk penugasan kewajiban kredit, harus dilaksanakan dengan cara yang sah dan transparan. Dalam keadaan yang melibatkan pengalihan pinjaman rumah, lembaga keuangan berkewajiban untuk memastikan bahwa debitur pertama menerima informasi yang komprehensif dan prosedur administrasi yang transparan mengenai pengalihan sertifikat rumah setelah pembayaran kredit<sup>13</sup>. Selanjutnya, lembaga keuangan harus menjamin bahwa kepemilikan rumah secara sah disampaikan kepada debitur pertama.

Namun, dalam hal ini, lembaga keuangan tidak cukup memfasilitasi pengalihan sertifikat rumah kepada debitur pertama, meskipun kewajiban kredit telah dipenuhi. Ini mencerminkan terjadinya kelalaian administratif yang dapat mengakibatkan dampak hukum bagi

debitur. Oleh karena itu, Peraturan Bank Indonesia ini menetapkan bahwa lembaga keuangan harus memastikan bahwa proses administrasi pengalihan kewajiban kredit dan sertifikat rumah dilakukan secara akurat dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

## **2. Berdasarkan Teori Hukum**

### **a. Analisis Hukum Berdasarkan Teori Perjanjian**

Teori perjanjian berfungsi sebagai kerangka analitis untuk memahami dinamika hukum yang ditetapkan dalam konteks akuisisi kredit rumah. Pada dasarnya, perjanjian kredit mencapai validitas hanya jika mematuhi elemen-elemen penting yang digambarkan oleh ketentuan hukum, yang mencakup keberadaan perjanjian yang sah, kapasitas para pihak untuk menandatangani perjanjian, dan subjek yang sah. Dalam skenario ini, perjanjian klandestin yang dirumuskan antara debitur pertama dan debitur pengganti telah memenuhi kriteria perjanjian yang sah antara kedua belah pihak, selanjutnya diikuti oleh pelaksanaan kewajiban kredit oleh debitur pengganti. Meskipun pengaturan ini valid dari perspektif kontraktual, komplikasi muncul karena perbedaan prosedural yang gagal diatasi oleh lembaga perbankan dalam pengalihan sertifikat rumah kepada debitur pengganti setelah pembayaran kredit.

Sejalan dengan Teori Kovenan, perjanjian yang dibuat antara debitur pertama dan debitur pengganti diantisipasi untuk menghasilkan hak definitif bagi debitur pengganti, yang mencakup hak untuk memperoleh sertifikat rumah setelah kewajiban kredit telah dipenuhi. Namun, secara praktis, terlepas dari pengalihan dan pemenuhan kewajiban pembayaran kredit oleh debitur pengganti, sertifikat rumah terus didaftarkan dengan nama debitur pertama. Situasi ini menggarisbawahi

<sup>13</sup> Kurniawan, A., Yaswirman, Y., & Syofiarti, S. (2019). Transferring rights in freehold estate through inheritance based on a certificate of heirs in Padang Utara District of Padang City.

*International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(3), Halaman 627–640.

adanya ambiguitas mengenai pengalihan kewajiban yang diberlakukan melalui perjanjian informal tersebut. Menurut Teori Perjanjian, kontrak tidak hanya mengatur interaksi antara pihak-pihak yang terlibat tetapi juga memerlukan pengaturan yang sah untuk memastikan legitimasi pengalihan hak yang berkaitan dengan rumah yang berfungsi sebagai objek jaminan<sup>14</sup>. Akibatnya, meskipun secara formal valid dari sudut pandang kontrak, pengabaian untuk memfasilitasi pengalihan sertifikat rumah dapat menimbulkan ambiguitas hukum.

### **b. Analisis Hukum Berdasarkan Teori Keadilan**

Teori Keadilan, yang mencakup dimensi distributif dan prosedural, memiliki relevansi yang signifikan dalam contoh khusus ini. Keadilan distributif menetapkan bahwa setiap pihak yang telah memenuhi kewajibannya berhak menerima hak yang sepadan dengan yang ditetapkan dalam perjanjian. Dalam skenario ini, debitur pengganti telah sepenuhnya melunasi kewajiban kredit yang dimaksudkan untuk memberikan hak kepemilikan tempat tinggal kepada mereka. Namun demikian, ketidakmampuan untuk memperoleh sertifikat rumah menimbulkan ketidakadilan dalam alokasi hak, karena, meskipun debitur pengganti telah memenuhi kewajiban mereka, mereka dilarang untuk menegaskan kepemilikan rumah sebagai aset sah mereka. Situasi ini bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan distributif, yang mengharuskan pihak-pihak yang telah menghormati kewajiban mereka memperoleh hak-hak yang setara dengan yang dijanjikan dalam perjanjian.

Keadilan prosedural juga sangat penting dalam pemeriksaan ini. Keadilan prosedural mengamanatkan bahwa proses hukum dan administrasi dilaksanakan dengan cara yang adil, transparan, dan

akuntabel. Dalam hal ini, meskipun debitur pengganti telah memenuhi kewajibannya, prosedur pemindahan sertifikat rumah tidak dilakukan secara sah dan transparan oleh lembaga perbankan. Prosedur administrasi yang ambigu atau tidak memadai mengakibatkan debitur pengganti tidak dapat mengamankan hak mereka atas rumah yang kreditnya telah dilunasi<sup>15</sup>. Ini menggarisbawahi perlunya prosedur hukum yang jelas dan transparansi bank dalam pelaksanaan pengalihan sertifikat rumah untuk memastikan bahwa keadilan prosedural ditegakkan. Jika proses ini tidak ditaati secara akurat, debitur pengganti mengalami kerugian, meskipun mereka rajin memenuhi kewajiban kredit.

### **D. KESIMPULAN**

1. Kepastian Hukum dalam Pengalihan Kredit. Debitur pengganti sering menghadapi kendala dalam memperoleh sertifikat rumah setelah melunasi kredit akibat kelalaian administrasi perbankan. Sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, dan Peraturan Bank Indonesia, bank wajib menjaga transparansi dalam proses pengalihan kredit dan sertifikat. Kegagalan mematuhi ketentuan ini memicu ketidakpastian hukum yang merugikan debitur pengganti meskipun mereka telah memenuhi kewajibannya.
2. Penerapan Teori Perjanjian. Teori Perjanjian menekankan pentingnya kesepakatan yang jelas dan memenuhi syarat sah perjanjian, seperti kesepakatan para pihak, objek yang jelas, dan tujuan yang sah. Dalam pengalihan kredit rumah, ketidakjelasan prosedur dan administrasi dapat menghambat penyerahan sertifikat rumah, meskipun perjanjian telah disepakati.

<sup>14</sup> Liono, A. S. (2018). Perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum: De'Jure*, 3(1), Halaman 15–30.

<sup>15</sup> Davidson, N. M. (2012). Notaries and legal professionals. In *Encyclopedia of Applied Ethics*. 2nd ed., Vol. 3, pp. Halaman 789–795.

- Oleh karena itu, dibutuhkan pengaturan prosedural yang transparan dan sistematis untuk menjamin pengalihan hak kepemilikan secara sah.
3. Prinsip Keadilan dalam Proses Administrasi. Teori Keadilan menegaskan bahwa debitur pengganti berhak mendapatkan sertifikat rumah setelah melunasi kredit. Namun, kurangnya transparansi dan ketidakteraturan prosedur sering kali menjadi hambatan. Prinsip keadilan distributif dan kesetaraan prosedural mewajibkan lembaga perbankan memastikan pengalihan sertifikat rumah dilakukan secara adil dan sesuai aturan. Reformasi prosedur administrasi diperlukan agar hak debitur pengganti terlindungi dan kepastian hukum terjamin.
- #### DAFTAR PUSTAKA
- Paserangi, H., & Nur, S. S. (2023). Implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Amsir Law Journal*, 4(2), 183-193. <https://doi.org/10.36746/alj.v4i2.184>
- Rumengan, J., Idham, & Fadlan. (2020). Juridical analysis of the transfer of ownership of objects which are still the responsibility of other debtors for legal certainty: A research study at PT. BPR LSE Manggala, Batam City. *International Journal of Research and Review*, 7(7), 97-107.
- Hamler, H., Mirwati, Y., Yulfasni, Y., & Nurdin, Z. (2023). Transfer of rights to collect (cessie) and legal consequences on debtor collateral items in resolving non-performing credit: Case study on Pekanbaru District Court Decision No. 129/Pdt.G/2016/PN.Pbr. *International Journal of Law*, 2(1), 1-15.
- <https://doi.org/10.56107/penalaw.v2i1.93>
- O'Mahony, L. F. (2009). Homeownership, debt and default: The affective value of home and the challenge of affordability. *Journal of Law and Society*, 36(3), 396-423.
- Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 45-60. <https://doi.org/10.30996/JHBBC.V3I1.3052>
- Sulasningsih, S., Warman, K., & Najmi, N. (2020). Deletion of mortgage rights on certificate of ownership in the event that the mortgage title certificate is lost in the Kampar Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(6), 123-135. <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I6.1280>
- Adhim, N., Silviana, A., & Govianda, C. (2019). Problematika pembatalan 605 sertifikat tanah dalam kawasan Otorita Batam (Studi Putusan PTUN Tanjung Pinang No: 15/G/2014/PTUN-TPI). *Law and Development Journal Review*, 2(1), 50-65. <https://doi.org/10.14710/LDJR.V2I1.5136>
- Wright, D. C., & Emrick, S. (2019). Tearing down the wall: How transfer-on-death real-estate deeds challenge the inter vivos/testamentary divide. *Maryland Law Review*, 78(4), 949-987.
- Kridalaksana, H., Rosari, W. N., & Sauni, H. (2022). Legal implications of the certificate revocation decision by the court toward the creditors. *Bengkoelen Justice*, 12(1), 45-58.

- [https://doi.org/10.33369/j\\_bengkoe\\_lenjust.v12i1.21317](https://doi.org/10.33369/j_bengkoe_lenjust.v12i1.21317)
- Khaerani, C., Santoso, B. L., & Nurwidhiyanti, H. (2022). Granting of mortgage loans with guarantees of land right owned by third parties in banking agreements. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 10(2), 200–215.  
<https://doi.org/10.29303/ius.v10i2.1112>
- Mahmudy, D. W. S., & Djatmika, B. W. P. (2017). Consumer protection law of transactions in home ownership in the District Malang. *Journal of Law, Policy and Globalization*, 58, 123–130.
- Kurniawan, A., Yaswirman, Y., & Syofiarti, S. (2019). Transferring rights in freehold estate through inheritance based on a certificate of heirs in Padang Utara District of Padang City. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(3), 627–640.  
<https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I3.878>
- Liono, A. S. (2018). Perlindungan hukum bagi pembeli lelang hak tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum: De'Jure*, 3(1), 15–30.  
<https://doi.org/10.35706/DEJURE.V3I1.1882>
- Davidson, N. M. (2012). Notaries and legal professionals. In *Encyclopedia of Applied Ethics* (2nd ed., Vol. 3, pp. 789–795).  
<https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00456-2>
- Suherman Sewu, P. L., Octora, R., & Veronica, O. J. M. (2019). Legal protection for assignee over repeated cession based on Indonesia legal system. *Journal of Politics and Law*, 12(4), 38–50.  
<https://doi.org/10.5539/jpl.v12n4p38>
- Abubakar, L., & Handayani, T. A. (2023). Akibat hukum terhadap bank atas pembatalan hak tanggungan melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 75–90.  
<https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>
- Sitompul, A. (2023). Transfer of billing rights to third parties in the banking system. *Legalpreneur Journal*, 1(2), 45–60.  
<https://doi.org/10.46576/lpj.v1i2.3134>
- Khotimah, R. E. (2018). Legal analysis on the policy of home ownership requirements for foreigners in the consumer credit agreement of Syariah bank in Indonesia. *Mazahib: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, 17(1), 17–32.  
<https://doi.org/10.21093/mj.v17i1.1033>
- O'Mahony, L., & Sweeney, J. A. (2016). The idea of home in law: Displacement and dispossession. *Law, Culture and the Humanities*, 12(3), 421–442.  
<https://doi.org/10.1177/1743872114564241>
- Soetansah, I., Emirzon, J., & Yahanan, A. (2022). Problems of justice in legal protection efforts against banks as separatist creditors related to execution of collateral tied with mortgage rights on bankrupt debtor's assets. *Sasi (Ambon)*, 28(3), 102–115.  
<https://doi.org/10.47268/sasi.v28i3.1028>