

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja yaitu pihak penjual selaku debitur yang mengalihkan dan pihak pembeli selaku debitur yang menerima pengalihan. Selain itu, perjanjian tersebut dibuat tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak bank dan tidak pula melalui prosedur pengalihan kredit yang sudah ditetapkan oleh pihak bank yang bersangkutan. Oleh karenanya, perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris, bukan merupakan alat bukti pemindahan kepemilikan rumah yang kuat sehingga tidak dapat berpengaruh terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR bagi pihak pembeli selaku debitur yang menerima pengalihan.
2. Meskipun tindakan pengalihan kredit (oper kredit) yang dilakukan secara dibawah tangan merupakan perbuatan hukum yang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan dilaksanakan atas itikad baik, akan tetapi hal mengenai perlindungan hukum bagi pembeli hak KPR ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, tindakan pengalihan kredit yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pihak bank tidak memberikan kedudukan dan perlindungan hukum yang kuat bagi pihak pembeli selaku debitur yang menerima pengalihan kredit rumah KPR.
3. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran dan masukan kepada pihak penjual selaku debitur yang mengalihkan maupun pihak pembeli selaku debitur penerima pengalihan agar perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) tersebut dibuat secara notariil atau dalam bentuk akta otentik. Yang mana tentunya dalam

pembuatan akta tersebut juga harus melibatkan pihak bank selaku pihak pemberi kredit, yang masih menyimpan sertipikat sebagai jaminan objek agunan. Adapun saran dan masukan yang diberikan oleh seorang Notaris tersebut terkait dengan kewenangan Notaris yang termuat dalam UUJN, yakni memberikan penyuluhan sehubungan dengan pembuatan akta.

3.2 Saran

1. Dalam melakukan transaksi pembelian rumah KPR yang dilakukan dengan cara pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan antara debitur yang mengalihkan dengan debitur yang menerima pengalihan kredit, hendaknya dilakukan atas sepengetahuan dan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank pemberi kredit. Yang mana dengan adanya persetujuan tertulis tersebut maka segala hal terkait dengan pengurusan dokumen maupun balik nama sertipikat rumah sebagai objek KPR tersebut dapat dilakukan sesuai prosedur yang ada, sehingga dapat memberikan kedudukan yang kuat bagi pihak penerima pengalihan kredit mengenai kepemilikan objek KPR tersebut.
2. Hendaknya perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun atas itikad baik. Dengan adanya itikad baik ini maka diharapkan dapat terbentuk keseimbangan kepentingan antara para pihak baik debitur yang menerima pengalihan maupun debitur yang mengalihkan kredit rumah objek KPR. Dalam tindakan pengalihan kredit (oper kredit) ini diharapkan adanya peran Notaris yang dapat memberikan penyuluhan ataupun penjelasan kepada para pihak terkait mengenai konsekuensi dan kelemahan pembelian rumah objek KPR yang dilakukan dengan cara pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan, tanpa adanya persetujuan dari pihak bank.
3. Dalam perjanjian kredit antara pihak bank dan pihak debitur hendaknya mencantumkan atau merumuskan secara jelas klausula yang mengatur mengenai besar denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan

wanprestasi atau tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut.

4. Bilamana perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) dibuat dalam bentuk akta notariil yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini seorang Notaris, maka setelah adanya persetujuan dari pihak bank yang bersangkutan, harus segera ditindak lanjuti dengan pembuatan Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan surat kuasa khusus. Pembuatan surat kuasa khusus tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak calon pembeli dalam hal melakukan balik nama sertipikat dan pengambilan dokumen-dokumen terkait objek kredit tersebut yang masih disimpan oleh pihak bank. Yang kemudian diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli antara pihak bank dengan pihak pembeli atau debitur penerima pengalihan. Dalam Akta Jual Beli tersebut, pihak pembeli bertindak dalam 2 (dua) kualitas yaitu untuk diri sendiri selaku pembeli dan berdasarkan kuasa penjual.