

BAB V

PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan dan tanpa sepengetahuan kreditur, maka peneliti dapat menarik kesimpulan yaitu:

1. Pada mekanisme hukum peralihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan berdasarkan KUHPerdara, menunjukkan bahwa peralihan kredit melalui *take over* di bawah tangan dan tanpa sepengetahuan kreditur merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta berpotensi menimbulkan masalah hukum. Penelitian ini, menunjukkan bahwa ketidaktahuan kreditur tentang peralihan kredit dapat merugikan posisi debitur penerima *take over* dalam menegakkan hak-hak mereka atas agunan atau objek tanah dan bangunan yang dijamin karena peralihan kredit tidak diakui secara sah oleh kreditur. Kepastian hukum akan status hak dari sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah di alihkan berdasarkan perjanjian di bawah tangan juga tidak dapat dipastikan kepemilikannya, karena dalam praktik ini belum bisa dilakukan peralihan hak ke atas nama pihak ketiga. Praktik juga ini tidak memenuhi syarat dalam proses peralihan kredit pemilikan rumah bank karena telah melanggar klausula dalam perjanjian kredit yang menjelaskan bahwa atas tanah dan bangunan yang masih menjadi objek hak tanggungan pemberi hak tanggungan tidak boleh dipindahtangankan ke pihak ketiga tanpa melalui prosedur resmi dari pihak kreditur. Praktik ini telah melanggar prinsip dalam kepastian hukum dan perlindungan hukum, yang seharusnya menjamin bahwa semua hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi dan perjanjian dapat diakui dan dihormati oleh hukum.
2. Dalam penelitian ini perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur penerima pihak ketiga dapat didapatkan dengan disahkannya perjanjian di bawah tangan antara debitur pertama dan pihak ketiga oleh putusan hakim

berdasarkan prinsip-prinsip dalam teori hukum perjanjian yang mengesahkan perjanjian di bawah tangan. Selain berpegang pada prinsip-prinsip perjanjian, perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur penerima *take over* atau pihak ketiga dapat diberi berdasarkan asas keseimbangan dalam perjanjian kredit yang menyatakan bahwa perjanjian harus seimbang guna untuk memenuhi hak-hak para pihak dalam perjanjian. Asas keseimbangan dapat dipenuhi dengan adanya iktikad baik dari para pihak terutama dalam konteks ini yakni asas iktikad baik dari debitur penerima *take over* atau pihak ketiga yang telah menyelesaikan kreditnya sampai lunas.

5.2. Saran

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pemerintah atau pembuat kebijakan untuk melakukan penguatan regulasi dan pengawasan terhadap praktik peralihan kredit KPR. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI) perlu memperbarui dan memperkuat peraturan yang mengatur prosedur mengenai *take over* kredit, termasuk kewajiban mendapatkan persetujuan dari kreditur untuk setiap perubahan debitur. Mengingat peraturan mengenai pembaruan utang atau *take over* ini hanya diatur dalam KUHPerduta. Serta memperkuat mekanisme penegakan hukum untuk memastikan bahwa setiap pelanggaran terkait peralihan kredit dapat ditangani secara efektif. Seperti, pemeberian sanksi bagi pelanggar atau debitur yang melakukan proses *take over* tanpa izin dari kreditur.
2. Kepada Bank selaku pihak kreditur diharapkan untuk meningkatkan pengawasan internal untuk mendeteksi dan mencegah praktik *take over* di bawah tangan. Seperti dengan memanfaatkan teknologi informasi untuk melacak transaksi dan perubahan dalam perjanjian kredit secara lebih efektif. Selain itu, bank perlu memperkuat prosedur administratif dalam pengajuan dan persetujuan pemberian kredit dengan menerapkan prinsip

kehati-hatian dan melakukan analisis kredit secara cermat. Selain itu, bank sebagai lembaga penyedia fasilitas pembiayaan kredit KPR harus selalu aktif dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur yang sah dalam transaksi pembelian rumah yang masih dalam status jaminan KPR, serta konsekuensi hukum yang akan diterima dari praktik ilegal. Kampanye edukasi ini dapat dilakukan melalui media masa, seminar, dan *workshop* untuk memastikan semua pihak memahami peraturan dan risiko yang terkait.

3. Kepada masyarakat atau debitur harus selalu berkomunikasi dengan kreditur jika ingin melakukan alih debitur atas KPR-BTN, hal ini harus dilakukan guna untuk memastikan bahwa mereka memahami hak dan kewajiban serta menghindari permasalahan hukum di masa depan. Mengikuti prosedur peralihan kredit yang sah dan mendapatkan persetujuan tertulis dari kreditur adalah langkah yang penting yang harus diambil debitur untuk menghindari sengketa hukum. Selain itu, debitur disarankan untuk selalu mencari informasi dan memahami konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang mereka ambil terkait peralihan kredit.