

## Tinjauan yuridis atas praktek pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah obyek hak tanggungan = Judicial observation on practice of assignment or transfer of credit of house ownership as object of security right

Mira Marizal, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20252145&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Salah satu cara yang dilakukan debitur untuk menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses kredit di bank adalah dengan melakukan oper kredit pemilikan rumah tersebut. Untuk itu bagaimanakah praktek mengenai oper kredit ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan kredit (debitur baru) yang beritikad baik? Dalam KUHPPerdata, setiap pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru dapat dilakukan melalui perpindahan dengan cara delegasi atau Novasi Subyektif Pasif. Sementara mengacu pada Pasal 7 UUHT, Hak Tanggungan (HT) tetap melekat pada tanah berikut rumah yang dialihkan tersebut kecuali jika telah dilakukan pencoretan terhadap HT. Namun secara hukum pertanahan dan isi perjanjian kredit, praktek oper kredit sebenarnya ada unsur penyimpangan hukum yang dilegalisasi dalam peristiwa hukum di masyarakat yaitu sehubungan dengan sifat Terang dan Tunai serta tentang klausul tindakan yang perlu sepengetahuan bank.

Oper kredit di dalam masyarakat dapat terjadi dengan sepengetahuan bank dan tanpa sepengetahuan bank, baik langsung melalui bank, di hadapan Notaris atau di bawah tangan yang masing-masing cara memiliki kelemahan dan kelebihan berbeda-beda. Apabila penerima pengalihan kredit yang telah beritikad baik, telah melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas namun tidak dapat mengambil asli sertifikat yang ditahan bank sebagai jaminan karena dianggap tidak berwenang oleh bank (misalnya karena oper kredit tanpa sepengetahuan bank), sementara debitur lama tidak diketahui keberadaannya maka salah satu upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR). Sebaiknya oper kredit hanya dilakukan bila debitur melakukan wanprestasi sehingga tidak digunakan secara spesifikasi.

.....One of the ways, which is conducted by the debtor to avoid even of default (wanprestasi) in payment of installment of credit ownership of house that is still in the process of credit in bank, is by transferring the credit ownership of house to another party. For that, how the practice of credit transfer refers to the prevailing laws and regulations and the law protection against credit assignee (new debtor) who acting in good faith? On the KUHPPerdata, any transfer of debt from the old debtor to the new debtor, can be done through the transfer by way of delegation or Novasi Subyektif Pasif. While refer to Article 7 of UUHT, Security Right (HT) still attached to the land and house was transferred unless it has been carried out strikes. However, according to law of land affairs and content of credit agreement, actually on practice of credit transfer there are legalization of law deviation elements inside of law affair in society i.e. in relation with terminology of Terang and Tunai and clause regarding the action that is need to knowing by the bank. Credit transfer on society can occur whether knowing by the bank or without knowing, either by directly through a bank, before the Notary or privately drawn up which is each methods have different weaknesses and excess. If the credit assignee who has been acting in good faith, has made credit installment payments

until the debt is paid off but can not take the original certificate that the bank held as collateral because the assignee deemed not authorized by the bank (example because credit transfer doing without knowing by the bank), while the existence of the old debtor does not known, so one of the action can be done is by submit petition to the District Court whose jurisdiction includes the existence of object (house of KPR). It is better if the credit transfer only committed if the debtor made wanprestasi so it does not use as specification.