

Legal Aspects of the Absence of a Deed of Sale and Purchase (AJB) and Land Certificate in Fully-Paid Mortgage (KPR/KPA) Banking Transactions: Regulatory and Supervisory Gaps in the Property Industry

Authors:

Erfano Johansyah¹, Ninik Darmini²

ABSTRACT

This study aims to examine the legal aspects arising from the absence of a Sale and Purchase Deed (AJB) and land certificate in fully-paid mortgage (KPR/KPA) banking transactions, and its implications for consumer protection and legal certainty in the property industry. In practice, borrowers may complete their loan obligations while failing to obtain the AJB and land or apartment unit's ownership certificate due to various factors, including delays in title transfer, developer non-performance, regulatory inconsistencies, and the weakness of regulatory state and non-state supervision gaps among competent authorities and stakeholders.

This research employs a normative legal approach through statutory analysis, legal doctrine, and factual law occurrence. The findings indicate that this situation creates legal uncertainty, exposes consumers to financial and ownership risks, and increases the likelihood of disputes among borrowers, developers, and financial institutions.

Therefore, it is necessary to refine legal norms that explicitly regulate the time limits for the preparation and delivery of ownership documents, namely the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) and Land Certificates to consumers after the full settlement of payment obligations, accompanied by effective sanctions, as well as the establishment of a state institution specifically authorized to supervise the property sector. Once such a property supervisory authority is established, it should be followed by the harmonization and strengthening of cross-sectoral supervisory norms in order to ensure legal certainty and sustainable consumer protection.

Keywords: Keywords: sale and purchase deed, land certificate, mortgage (KPR/KPA), property supervision

¹ Student of Master Degree Faculty of Law, Gadjah Mada University

² Doctor of Civil Law, Gadjah Mada University

Aspek Hukum Belum Adanya AJB dan Sertipikat Tanah Yang Telah Lunas Dalam Transaksi KPR/KPA Perbankan Yang Telah Lunas: Kesenjangan Regulasi Dan Pengawasan Industri Properti

Oleh:
Erfano Johansyah¹, Ninik Darmini²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan membahas aspek hukum terkait ketiadaan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat tanah dalam transaksi Kredit Pemilikan Rumah/Kredit Pemilikan Apartemen (KPR/KPA) perbankan yang telah dilunasi, serta implikasinya terhadap perlindungan konsumen dan kepastian hukum dalam industri properti. Dalam praktiknya, terdapat kasus dimana debitur telah melunasi kewajiban kredit, namun belum memperoleh dokumen kepemilikan AJB maupun Sertipikat hak atas tanah atau unit apartemen karena berbagai faktor, termasuk keterlambatan proses balik nama, wanprestasi pengembang, serta lemahnya pengawasan instansi pemerintah dan non-pemerintah termasuk kesenjangan regulasi antar-otoritas dan pemangku kepentingan terkait.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, serta pengamatan peristiwa hukum faktual. Berdasarkan temuan penelitian, kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, risiko kerugian bagi konsumen, dan potensi sengketa antara debitur, pengembang, dan institusi perbankan.

Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan norma hukum yang secara tegas mengatur batas waktu pembuatan dan penyerahan dokumen kepemilikan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat tanah kepada konsumen setelah pelunasan kewajiban pembayaran yang dilengkapi dengan sanksi, serta pembentukan lembaga negara yang berwenang secara khusus dalam pengawasan sektor properti. Setelah lembaga pengawas properti terbentuk, perlu diikuti dengan harmonisasi dan penguatan norma pengawasan lintas sektor agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan konsumen yang berkelanjutan.

Kata kunci: AJB, Sertipikat tanah, KPR/KPA, pengawasan properti

¹ Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada Kampus Jakarta

² Doktor Hukum Perdata Universitas Gadjah Mada