

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA DALAM PROSES  
OPER KREDIT DENGAN JAMINAN OBYEK KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH TANPA MELIBATKAN BANK  
(STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) Tbk CABANG TANGERANG)**

Oleh:

Dian Rachmaningsih<sup>1</sup>, Ninik Darmini<sup>2</sup>

**INTISARI**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa akibat hukum dari perbuatan oper kredit dengan jaminan obyek kredit pemilikan rumah tanpa melibatkan Bank di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Tangerang dan bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penerima pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih terikat jaminan.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum empiris normatif dengan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan menggunakan metode wawancara guna memperoleh data dalam penelitian. Pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara dengan beberapa responden dan narasumber terkait dengan bagaimana proses dan prosedur oper kredit dengan jaminan obyek kredit pemilikan rumah yang tanpa sepengetahuan bank, dan kemudian menghubungkan dengan norma hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa oper kredit yang lumrah dilakukan dalam masyarakat memiliki unsur penyimpangan hukum yang dilegalisasi terkait pengalihan jaminan obyek kredit. Proses oper kredit seharusnya dilakukan dengan cara pembaharuan utang atau paling tidak dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, dan Surat Kuasa pengambilan sertifikat di hadapan Notaris, agar terjadi akibat hukum serta perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. Oper kredit yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan bank atau Notaris, dapat dikatakan tidak memiliki akibat hukum dan perlindungan hukum sebab obyek pengalihan ialah jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk pelunasan utang KPR. Serta perlindungan hukum hanya dapat diberikan apabila adanya status hukum yang sah terhadap pihak ketiga.

***Kata kunci:*** oper kredit, Kredit Pemilikan Rumah, jaminan kredit

---

<sup>1</sup> Jalan Hoscokroaminoto, Kp. Sidorejo No.376, Sungai Daeng, Mentok, Bangka Barat, dian.rachmaningsih@gmail.com

<sup>2</sup> Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**THIRD PARTY LEGAL PROTECTION IN THE CASE OF CREDIT  
TRANSFER WITH THE OBJECT OF HOUSING POSSESSION  
CREDIT GUARANTEE WITHOUT INVOLVING THE BANK  
(CASE STUDY OF PT BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK BRANCH TANGERANG)**

By  
Dian Rachmaningsih\*, Ninik Darmini\*

**ABSTRACT**

This research aims to analyze the legal impact of credit transfer with the object of housing possession credit guarantee without involving the bank at PT. Bank Tabungan Negara branch Tangerang and the form of legal protection for the third party as transfer receiver of housing possession credit (KPR) which is still under guarantee.

This research is normative empirical legal research with sociological juridical approach by using interview method to collect the data in this legal research. Primary data collection is done by interview with several respondents and related informants about procedural process of credit transfer with the object of housing possession credit guarantee without involving the bank, and relate it with applicable law.

The result of this research shows the credit transfer that is usually done by people has abuse of law element about guarantee transfer of credit object. The transfer process supposed to be done by proper ways determined by bank through re-new the debt or at least issue sale and purchase agreement deed and power of attorney for taking certificate so that it will occur legal impact and legal protection for third party. Credit transfer that is done privately without involving the bank or notary can be said do not have legal impact and legal protection because the transfer object is guarantee object that is bound by mortgage right for repayment of KPR's debt. Legal protection only can be given if there is a legal standing for third party.

**Keywords:** *credit transfer, housing possession credit, credit guarantee*