PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR KEDUA DALAM PENERAPAN JANGKA WAKTU PENYERAHAN SERTIPIKAT RUMAH OVER KREDIT
(Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto)

Mugiono[1], I Made Kantikha[2], Nurhayani[3]

[1,2,3] Universitas Esa Unggul
mugiono2712@student.esaunggul.ac.id

LPPM STIA Said Perintah
Volume 7, No. 2, September 2026
https://e-journal.stia-saidperintah.id/

Received; 2026-08-15
Accepted; 2026-08-30
Published; 2026-09-06

Abstrak

Penelitian ini mengevaluasi perlindungan hukum terhadap debitur kedua dalam skema over Kredit Pemilikan Rumah, dengan fokus pada kepastian jangka waktu penyerahan sertipikat tanah pasca-pelunasan. Studi ini dilatarbelakangi oleh kesenjangan nyata antara apa yang seharusnya dan kenyataan yang diharapkan pada Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto. Dalam amar perkara tersebut, kreditur terbukti melakukan wanprestasi berupa penundaan penyerahan sertipikat, namun pengadilan tidak menjatuhkan sanksi denda. Rumusan masalah memfokuskan pada bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto yang tidak menjatuhkan sanksi denda keterlambatan kepada pihak kreditur dan bagaimana perlindungan terhadap debitur kedua terkait kepastian jangka waktu penyerahan sertipikat rumah KPR over kredit oleh kreditur. Menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual, yang mengkaji kesesuaian pertimbangan hakim dengan asas keseimbangan kontrak dan itikad baik. Hasil analisis menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi debitur kedua sangat rentan akibat tidak ada batas waktu yang terstandarisasi dalam perjanjian adendum, sehingga dapat merugikan konsumen. Hakim pengadilan Gorontalo tidak menjatuhkan sanksi denda kepada Bank Tabungan Negara Gorontalo sebagai kreditur, hal ini mencederai keadilan substantif mengingat sanksi denda selalu berlaku mekanis bagi debitur. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlunya rekonstruksi hukum melalui pendekatan progresif; hakim semestinya melakukan rechtsvinding untuk membatalkan klausula baku yang tidak adil.

Kata kunci: Keseimbangan Kontrak, Perlindungan Hukum, Over Kredit

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang permintaannya terus meningkat secara signifikan selaras dengan pertumbuhan penduduk dan ekonomi. Guna memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat luas memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), salah satunya yang didistribusikan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) (Rozikin & Wahyudi, 2023). Namun dalam realitasnya, tidak semua debitur mampu menyelesaikan kewajiban kreditnya hingga lunas. Kondisi ini memicu potensi permasalahan hukum baru, khususnya terkait perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang mengambil alih kewajiban kredit tersebut melalui mekanisme alih debitur atau over kredit (Miosido & Siswani, 2024).

Secara normatif (das sollen), sistem hukum perdata di Indonesia sebenarnya telahh menyediakan instrumen perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian over kredit, baik melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Perbankan, Peraturan OJK (POJK), maupun implementasi prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) (Zefanya Romaito Lhomak Pangaribuan & Ramadhana, 2025). Dalam skema KPR, pengalihan hak dan kewajiban hukum ini mutlak memerlukan persetujuan dari pihak kreditur (perbankan) agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta menjamin kepastian hukum bagi pembeli kedua (Indah et al., 2025). Pengalihan ini dituangkan melalui kesepakatan adendum perjanjian jual beli rumah antara bank, pembeli pertama, dan pembeli kedua, sebagaimana dipraktikkan pada Bank BTN Gorontalo (Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto). Meski demikian, terdapat kesenjangan sosiologis (das sein) yang signifikan di lapangan. Pihak kreditur melakukan penahanan dan penundaan penyerahan sertipikat properti dalam durasi yang tidak proporsional meskipun debitur kedua telah memenuhi seluruh prestasinya (melunasi kredit). Disparitas ini mencederai rasa keadilan masyarakat dan menciptakan ketidakpastian yuridis. Terlebih, dalam perkembangannya, pengadilan tidak mengenakan sanksi denda keterlambatan kepada kreditur atas kelalaiannya, sedangkan di sisi lain, institusi perbankan selalu menerapkan denda secara otomatis dan langsung apabila debitur mengalami keterlambatan pembayaran angsuran.

Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis Putusan No. 5/Pdt.G/2024/PN Gorontalo, dengan menawarkan kebaruan (novelty) analisis berupa urgensi kepastian jangka waktu penyerahan sertipikat KPR alih debitur pascapelunasan serta penghapusan denda keterlambatan oleh kreditur. Studi ini diharapkan memberikan kontribusi teoretis dan praktis terhadap penguatan perlindungan hukum dan keadilan kontraktual. Penelitian ini memperluas temuan-temuan terdahulu mengenai tindakan wanprestasi kreditur serta perlindungan bagi pembeli beritikad baik (Merliana Dewi et al., 2024) dan (Ruth Swastiningrum, 2022) berdasarkan pilar asas kebebasan berkontrak (P.N.H. Simanjuntak, 2022) dan pemenuhan syarat sahnya perjanjian (R. Subekti & R. Tjitrosudibi, 2020).

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini yaitu (1) Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto yang tidak menjatuhkan sanksi denda keterlambatan kepada pihak kreditur ? dan (2) Bagaimana perlindungan terhadap debitur kedua terkait kepastian jangka waktu penyerahan sertipikat rumah KPR over kredit oleh kreditur ?

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis normatif (doctrinal legal research). Karakteristik utama dari kajian ini menempatkan hukum sebagai sebuah sistem norma yang bersifat otonom, preskriptif, dan konsisten, bukan sekadar pola perilaku sosial empiris (Nur Solikin, 2019). Analisis difokuskan pada telaah mendalam terhadap substansi hukum positif, inventarisasi aturan hukum yang sinkron, serta penelusuran konsistensi vertikal maupun horizontal antarperaturan perundang-undangan yang mengendalikan objek materiil sengketa.

Kajian yuridis normatif ini menggunakan tiga pisau analisis pendekatan hukum, yaitu:

1. **Pendekatan Perundang-undangan,**

Diimplementasikan dengan menelaah tata urutan serta jangkauan regulasi yang bersangkut-paut dengan ekosistem perlindungan konsumen, perikatan kebendaan, dan jaminan hak tanggungan (Suteki & Galang Taufani, 2018). Pendekatan ini menguji sinkronisasi antara KUHPerdata, UU Perlindungan Konsumen, dengan instrumen hukum sektoral berupa Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan (POJK).

2. Pendekatan Kasus

Diaplikasikan melalui analisis yuridis-kritis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Gto guna membongkar secara komprehensif pertimbangan hukum hakim.

3. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Beranjak dari doktrin-doktrin teoretis dan pemikiran fundamental dalam yurisprudensi para sarjana hukum terkemuka (Subekti, 2008). Kajian ini memakai pandangan teori perlindungan hukum yang digagas Satjipto Rahardjo, konsepsi keadilan kontraktual berdasarkan prinsip proporsionalitas perjanjian(Agus Yudha Hernoko, 2017), serta teori pemulihan hak sipil terintegrasi yang dipaparkan oleh Rahman Amin (Rahman Amin, 2019).

Pengumpulan data bertumpu sepenuhnya pada teknik studi kepustakaan. Peneliti melakukan inventarisasi, klasifikasi, pendokumentasian, dan pembacaan mendalam terhadap bahan dokumenter tertulis yang terbagi ke dalam tiga klaster hierarkis (Nur Solikin, 2019), yaitu:

1. Bahan hukum primer, meliputi Pasal 18 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 46 POJK No. 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta Pasal 1320, 1338 dan 1243 KUHPerdata.
2. Bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah nasional/internasional bereputasi, tesis, artikel akademik, serta riset terdahulu mengenai sengketa perbankan, kepastian hak atas tanah, dan perlindungan debitur kedua.
3. Bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, indeks bibliografi normatif, serta glosarium perbankan.

Analisis Bahan Hukum Penelitian ini mengadopsi metode deskriptif-analitis dengan pendekatan kualitatif-normatif tanpa rumus statistik. Tahapan pengolahan dimulai dari penyaringan substansi dan pengelompokan topik, dilanjutkan dengan pemaknaan aturan lewat pendekatan gramatikal maupun sistematis (Suteki & Galang Taufani, 2018). Fokus pembedahan diarahkan pada jaminan tenggat waktu pengembalian sertipikat agunan bagi debitur kedua pasca pelunasan dalam amar Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Gto. Memanfaatkan kacamata hukum progresif serta asas proporsionalitas, studi ini mengkritisi kejanggalan hakim yang membebaskan kreditur dari sanksi denda. Hal tersebut dinilai bertentangan dengan doktrin Profesor Subekti bahwa setiap tindakan wanprestasi mutlak didenda (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2020). Evaluasi kritis ini bertujuan merumuskan konklusi preskriptif dan gagasan penyelesaian yang menjamin kesetaraan para pihak dalam ikatan perdata.

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto Yang Tidak Menjatuhkan Sanksi Denda Keterlambatan Kepada Pihak Kreditur

Perkara ini berawal pada awal tahun 1994, ketika pihak penggugat (debitur kedua), atas nama Siti Hapsa, mengakseptasi tawaran dari seorang perwakilan Bank BTN, Bapak Daud Siregar, untuk melakukan pengalihan perjanjian kredit atas sebuah unit properti KPR BTN yang berlokasi di Blok B3 Nomor 09, Kelurahan Hepuhulawa, Kabupaten Gorontalo. Properti tersebut sebelumnya berstatus kredit bermasalah dan telah dilakukan penyitaan dari debitur sebelumnya, Bapak Husain Ismail. Pihak debitur kedua kemudian memberikan persetujuan atas tawaran tersebut, menyelesaikan prosedur administratif di kantor Bank BTN pada tanggal 25 Maret 1994, dan secara resmi menandatangani adendum perjanjian kredit pada tanggal 31 Maret 1994. Meskipun nomor rekening yang digunakan untuk setoran masih tercatat atas nama debitur sebelumnya, suatu praktik yang diindikasikan untuk kemudahan pelacakan dokumen internal kreditur, pihak debitur kedua selanjutnya melakukan pembayaran uang muka pada tanggal 5 April 1994, serta memulai pembayaran angsuran bulanan pertamanya pada tanggal 6 April 1994 sejumlah Rp 71.220,00, dengan estimasi pelunasan pada bulan Mei 2009.

Debitur kedua telah melaksanakan pembayaran cicilan secara teratur dan berkelanjutan dari

tahun 1994 hingga 2003. Selanjutnya, pada tanggal 22 Desember 2005, Debitur kedua mengambil inisiatif untuk melakukan percepatan pelunasan kewajiban kredit secara tunai dengan total sebesar Rp 2.636.871,00. Pembayaran ini dimaksudkan untuk melunasi sisa pokok pinjaman, bunga, serta denda terkait.

Namun demikian, pasca-pelunasan tersebut, kreditur menunda penyerahan sertipikat jaminan secara langsung dengan mengemukakan serangkaian justifikasi yang berkepanjangan. Dalih-dalih tersebut mencakup persyaratan kelengkapan dokumen administratif, klaim bahwa lokasi fisik sertipikat berada di kantor BTN Cabang Manado, hingga tuntutan agar Debitur kedua terlebih dahulu memperoleh penetapan status ahli waris melalui proses peradilan. Mengingat pihak kreditur terus menahan sertipikat properti tersebut sejak tahun 2005 hingga Januari 2024, Debitur kedua pada akhirnya memutuskan untuk memulai proses hukum dengan mengajukan gugatan resmi.

Pihak debitur kedua, dalam kapasitasnya sebagai obligor, telah menunjukkan itikad baik dalam melaksanakan seluruh kewajiban kontraktualnya sejak terbentuknya perikatan pada tahun 1994 hingga realisasi pelunasan yang dipercepat pada Desember 2005. Berdasarkan prinsip hukum yang termaktub dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pihak Kreditur berkewajiban untuk segera menyerahkan dokumen kepemilikan properti setelah pelunasan kewajiban tersebut terlaksana secara paripurna. Oleh karena itu, tindakan Pihak Kreditur yang menahan dokumen kepemilikan tersebut selama kurun waktu lebih dari satu dekade tanpa justifikasi hukum yang memadai, dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi. Hal ini secara konkret menimbulkan kerugian material, mengingat Pihak Debitur kedua terhalang untuk melakukan pengalihan hak atas aset properti miliknya.

Debitur kedua menuntut bahwa Mahkamah mengabulkan seluruh permohonan hukum debitur kedua dengan menyatakan sah dan mengikat transaksi pengalihan KPR BTN Blok B3 No. 09 Kelurahan Hepuhulawa, menetapkan bahwa Debitur kedua telah melunasi seluruh kewajiban angsurannya sejak 6 April 1994 hingga 22 Desember 2005, mengonfirmasi tindakan Kreditur menahan sertipikat sebagai bentuk wanprestasi setelah persidangan membuktikan adanya ikatan kontraktual yang sah berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit (P-1) serta pemenuhan seluruh kewajiban kredit debitur kedua, sehingga Kreditur diperintahkan untuk segera menyerahkan sertipikat tersebut, mematuhi seluruh isi putusan, dan membayar seluruh biaya perkara yang timbul sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

Akibat ketidakhadiran Kreditur (BTN) meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui surat tercatat, Majelis Hakim melanjutkan persidangan secara verstek dan sepenuhnya bersandar pada alat bukti debitur kedua demi menegakkan kebenaran materiil. Hubungan hukum kontraktual terkait pengalihan hak atas kredit yang sah antara pihak perbankan dan Debitur kedua dibuktikan secara autentik melalui Amandemen Perjanjian Kredit (Bukti P-1). Selanjutnya, kepastian mengenai adanya tindakan pelunasan dipercepat oleh debitur kedua diperkuat oleh tanda terima uang muka administrasi serta slip setoran tunai per 22 Desember 2005 (Bukti P-2 dan P-5). Pengakuan sistematis dari pihak perbankan atas penyelesaian utang KPR ini juga dipertegas lewat salinan Kode Properti dan cetakan rincian pelunasan BTN (Bukti P-3 dan P-4), yang didukung oleh rekam jejak konsistensi pembayaran angsuran bulanan sejak 1994 hingga 2003 (Bukti P-6A sampai P-6N). Di sisi lain, pembuktian ini disempurnakan oleh kesaksian di bawah sumpah dari Marlin Husain, S.Pd. dan Sabran Hasan selaku sesama debitur dan tetangga yang mengonfirmasi bahwa properti tersebut awalnya berstatus kredit macet sebelum diambil alih debitur kedua. Para saksi tersebut juga memvalidasi dokumen penyetoran milik debitur kedua sekaligus mengungkap fakta bahwa pihak BTN terus menahan sertipikat tanah dengan berbagai dalih, termasuk mengarahkan perkara ke jalur hukum hingga alasan keberadaan dokumen di Manado.

Dalam proses permusyawaratan Majelis Hakim yang dilaksanakan pada hari Senin, 22 April 2024, dengan keputusannya diumumkan pada hari Selasa, 23 April 2024, Pengadilan Negeri Gorontalo telah menjatuhkan putusan yang mengabulkan sebagian permohonan Debitur kedua melalui putusan verstek akibat ketidakhadiran pihak kreditur. Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan dengan mengesahkan peralihan KPR atas objek sengketa kepada debitur kedua. Hakim menetapkan bahwa kewajiban finansial telah selesai sepenuhnya sejak akhir 2005 dan menyatakan penundaan pengembalian berkas jaminan oleh kreditur sebagai bentuk wanprestasi, sehingga kreditur dihukum untuk mengembalikan sertipikat tersebut serta membayar biaya perkara.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim mengabaikan eksistensi Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) (Rahmat Noholo et

al., 2023) ketika menolak menjatuhkan sanksi denda finansial dengan dalih asas formalitas kontraktual akibat tidak tercantumnya klausul tersebut dalam perjanjian. Secara normatif, Pasal 18 UUPK melarang pelaku usaha menerapkan klausula baku yang mengandung unsur exemption clause, baik berupa pengalihan tanggung jawab, pembebasan kewajiban ganti rugi, maupun modifikasi klausul yang menempatkan konsumen pada kedudukan yang lemah secara sepihak. Adendum perjanjian KPR BTN Gorontalo dalam perkara ini merepresentasikannya sebagai klausula baku yang tidak seimbang, karena memberlakukan sanksi denda harian secara mekanis-otomatis terhadap keterlambatan prestasi debitur, namun di sisi lain meniadakan konsekuensi yuridis serupa bagi kreditur yang menahan sertipikat rumah selama belasan tahun pascapelunasan. Berdasarkan paradigma hukum progresif, hakim seyogianya mengoptimalkan instrumen Pasal 18 UUPK tersebut sebagai landasan filosofis dan yuridis untuk melakukan penemuan hukum (rechtsvinding) guna mengoreksi atau mengonstruksikan pembatalan terhadap ketimpangan klausula baku tersebut, demi memulihkan asas keseimbangan kontraktual (kebuntuan proporsionalitas) sekaligus memberikan perlindungan hukum substantif bagi debitur kedua selaku konsumen.

Dianalisis dengan teori hukum progresif, putusan hakim yang tidak memberikan penalti denda akibat tidak tercantum dalam kontrak memperlihatkan pemikiran positivistik yang terlalu formalistik. Satjipto Rahardjo selalu menekankan bahwa prioritas utama hukum adalah pemenuhan keadilan substantif masyarakat, bukan penerapan aturan tertulis secara otomatis atau mekanis (Pandam Bayu Seto Aji, 2026). Pengadilan ini gagal bertindak sebagai instrumen pembebasan bagi debitur kedua yang dirugikan karena tidak melakukan terobosan hukum atas ketidakadilan kontrak sepihak. Tanpa adanya konversi kerugian immaterial menjadi sanksi denda, esensi keadilan dan asas keseimbangan berkontrak tidak tersampaikan dalam putusan tersebut.

Secara hukum, keputusan hakim dinilai mengabaikan prinsip bahwa janji atau kesepakatan harus ditepati. Padahal hak debitur sudah sepenuhnya beralih lewat kesepakatan addendum perjanjian (Ilham Muzaki & Aris Machmud, 2023), putusan hakim tidak konsisten karena tidak menghukum denda kepada kreditur yang menahan sertipikat. Oleh karenanya menimbulkan ketidakadilan dan tidak sesuai dengan prinsip keseimbangan (Jason Elian, 2023). Tindakan kreditur yang menunda penyerahan sertipikat terindikasi mencederai keadilan, mengingat sanksi denda senantiasa diterapkan secara mekanis terhadap debitur yang terlambat memenuhi prestasinya. Perlakuan hukum yang tidak setara ini jelas hanya menguntungkan kreditur.

Hakim tidak menjatuhkan denda karena alasan formalitas, yaitu tidak tertulis dalam kontrak. Semestinya pengadilan menggunakan pendekatan hukum guna menciptakan penemuan hukum (Gusti Ayu Marantika et al., 2026) atau aturan baru demi melindungi konsumen. Peniadaan denda keterlambatan oleh majelis hakim juga secara nyata mencederai prinsip pertanggungjawaban perdata yang diatur Pasal 1243 KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga merupakan konsekuensi logis mutlak atas kelalaian debitur maupun kreditur (Muklis, 2023). Tindakan kreditur yang menahan sertipikat rumah dengan dalih berkas berada di kantor cabang lain merupakan bentuk kelalaian manajerial. Kerugian immaterial dan potensial yang diderita debitur kedua akibat hilangnya kepastian hak kepemilikan semestinya dapat dikonversikan dalam sanksi denda. Kegagalan hakim dalam menerapkan sanksi ini membuat putusan terkesan kurang sensitif terhadap keadilan substansial.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Kedua Terkait Kepastian Penerapan Jangka Waktu Penyerahan Sertipikat Rumah KPR Over Kredit Oleh Kreditur

Berdasarkan penelusuran terhadap berbagai sumber hukum normatif yang mendasari penelitian ini, meliputi KUHPerdata, UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), hingga POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan tidak memuat norma yang secara tegas menetapkan tenggat waktu atau batasan hari bagi lembaga perbankan untuk mengembalikan dokumen agunan kepada debitur pascapelunasan kredit. Selain itu, instrumen hukum yang berlaku juga belum mengatur mekanisme pengenaan sanksi denda finansial secara timbal balik terhadap pihak kreditur apabila terjadi kelalaian dalam penyerahan sertipikat tersebut, sehingga kondisi ini kerap memicu ketimpangan posisi tawar serta mengancam kepastian perlindungan hukum bagi debitur kedua.

Dalam pandangan Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum dimaknai sebagai instrumen pengayoman yang dihadirkan untuk melindungi hak-hak dasar manusia dari berbagai bentuk pelanggaran atau kerugian yang ditimbulkan oleh pihak lain. Lebih lanjut, kerangka perlindungan tersebut esensial untuk menjamin agar setiap warga masyarakat dapat mengejawantahkan dan menikmati seluruh hak prerogatif yang telah dilegitimasi oleh sistem norma hukum secara optimal (Agustinus Sihombing et al., 2023). Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Gto menjadi gambaran nyata mengenai rapuhnya kedudukan debitur kedua dalam skema over kredit KPR. Kendati wanprestasi tersebut telah terbukti secara sah, pengadilan justru meniadakan sanksi materiil berupa denda keterlambatan penyerahan sertipikat rumah. Putusan akomodatif pengadilan terhadap dalih birokrasi internal kreditur menunjukkan paradigma penegakan hukum yang kaku dalam formalistik prosedural. Akibatnya, esensi gagasan perlindungan hukum pandangan Satjipto Rahardjo yang diharapkan oleh debitur kedua selaku konsumen yang dirugikan gagal dimanifestasikan melalui putusan tersebut.

Guna mengatasi kekosongan hukum ini, diperlukan pengaturan regulasi baru untuk mewujudkan perlindungan hukum bagi debitur kedua untuk mendapatkan kepastian haknya atas sertipikat rumah setelah melakukan pelunasan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) semestinya mengoptimalkan implementasi regulasi terbarunya demi memulihkan keseimbangan ekosistem keuangan. POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan hadir sebagai instrumen normatif yang sangat progresif. Khususnya ketentuan Pasal 46 yang melarang klausul asimetris yang meniadakan kewajiban sepihak. Dalam konteks kesepakatan over kredit ini, ketiadaan batas waktu serah terima agunan pasca-pelunasan berstatus cacat hukum karena melanggar asas kesetaraan hak konsumen yang dijamin oleh otoritas keuangan. Bank wajib mencantumkan klausul denda timbal balik setara dengan denda harian yang dibebankan kepada nasabah jika terjadi keterlambatan administrasi. Rekonstruksi hukum terhadap klausul perjanjian over kredit KPR perlu diarahkan pada kewajiban pencantuman klausul denda resiprokal yang mekanis. Jika konsumen didenda per hari atas keterlambatan bayar, kreditur semestinya didenda dengan besaran setara atas keterlambatan menyerahkan sertipikat. Keseimbangan matematis dan yuridis ini merupakan manifestasi dari keadilan proporsional yang diakui oleh sistem hukum perdata modern (Isna'atul Riski Kusuma Wardani, 2025).

Hakim dalam perkara perdata di masa depan tidak boleh lagi berlindung di balik ketiadaan aturan klausul denda dalam kontrak. Melalui penafsiran hukum yang luas, hakim mesti berani menetapkan denda keterlambatan sebagai bentuk pemulihan hak konsumen. Ketika perjanjian baku tidak mengatur sanksi bagi korporasi besar, hakim seyogyanya menggali nilai keadilan substantif yang hidup. Pembatalan klausula baku yang merugikan konsumen didasarkan pada moralitas hukum untuk memulihkan kedudukan para pihak agar kembali setara. Karakter hakim yang berani melakukan terobosan yuridis inilah yang dibutuhkan untuk meruntuhkan kesenjangan antara das sein dan das sollen. Secara fundamental, pengalihan kedudukan debitur melalui instrumen adendum melahirkan transisi hak dan kewajiban yang sah secara hukum. Ketika debitur kedua telah menunaikan prestasinya (pelunasan dipercepat), maka hak absolut atas agunan seketika beralih kepadanya (Ilham Muzaki & Aris Machmud, 2023). Hal ini berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengamanatkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik tidak hanya diwajibkan pada fase prakontraktual, melainkan juga pada fase pelaksanaan (uitvoeringsgoede trouw) (Leilani Alysia Hapsari & Anang Setiyawan, 2023). Alibi kreditur yang menunda penyerahan sertipikat dengan alasan kendala administratif antar-kantor cabang merupakan bentuk pengingkaran terhadap itikad baik pelaksanaan. Secara mutatis mutandis, ketika utang pokok telah terhapus, maka hak kebendaan yang mengikutinya (akselatoir) juga gugur secara demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Secara doktrinal, perikatan jaminan kebendaan dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki karakter accessoir atau mengabdi pada perjanjian pokoknya. Ketika debitur kedua telah menuntaskan penyelesaian kewajiban finansial secara paripurna, maka terjadi penghapusan agunan atas perikatan utama. Mekanisme ini dilegitimasi oleh Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Ketentuan ini menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus demi hukum (ipso

jure) seiring dengan lunasnya utang pokok. Konsekuensi yuridisnya, pihak perbankan seketika kehilangan alas hak (titulus) maupun legitimasi untuk meretensi atau menahan instrumen kepemilikan tersebut.

Berdasarkan kepatuhan terhadap asas itikad baik pelaksanaan (uitvoeringsgoede trouw) serta prinsip kehati-hatian perbankan (prudential banking principle), prosedur serah terima dokumen agunan semestinya dioperasionalkan melalui tahapan sistematis berikut:

1. Sesaat setelah dana pelunasan tervalidasi masuk ke dalam sistem mutasi kreditur, institusi perbankan wajib melakukan konsolidasi data internal. Proses ini mencakup pencocokan identitas debitur kedua berdasarkan adendum perjanjian, tanpa membebani debitur dengan birokrasi lintas-cabang yang tidak relevan dengan substansi pelunasan.
2. Bersamaan dengan validasi pelunasan, pihak bank diwajibkan secara hukum untuk mengemisi Surat Keterangan Lunas (SKL) sekaligus Surat Pengantar Pengangkatan Hak Tanggungan (Roya) yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyiapan dokumen ini merupakan tanggung jawab mutlak kreditur, sebagaimana mandat Pasal 22 ayat (1) UUHT.
3. Restitusi Fisik Agunan kepada Debitur Kedua Penyerahan fisik berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (SHGB) asli, berkas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta dokumen pengantar Roya diserahkan langsung kepada debitur kedua.

Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mendikte limitasi hitungan hari secara matematis, kekosongan hukum ini semestinya diisi dengan Asas Kepatutan (Kewajaran) yang termaktub dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Dalam best practice perbankan modern, pemenuhan asas kepatutan untuk penyelesaian administratif pasca-pelunasan direpresentasikan dalam rentang waktu 7 (tujuh) hingga 14 (empat belas) hari kerja (Syiva Puspa Indah et al., 2025).

Guna mengeliminasi ambiguitas durasi tersebut, Pasal 14 POJK Nomor 22 Tahun 2023 mewajibkan Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) memiliki Service Level Agreement (SLA) yang transparan. Ketiadaan pencantuman SLA penyerahan sertipikat maksimal 14 hari kerja dalam adendum kontrak over kredit merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip transparansi dan perlindungan aset konsumen. Melalui standarisasi prosedur dan limitasi waktu yang terukur ini, celah maladministrasi berupa penahanan dokumen agunan oleh kreditur dapat sepenuhnya dihentikan. Hal ini sekaligus memberikan instrumen bagi pengadilan untuk menetapkan status wanprestasi dan menjatuhkan sanksi denda proporsional manakala kreditur melampaui tenggat waktu wajar yang telah dikonstruksikan oleh asas kepatutan tersebut

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Gto terbukti mencederai asas keseimbangan kontrak akibat paradigma hukum yang terlalu kaku. Hakim mengabaikan esensi Pasal 1243 KUHPerdata mengenai kewajiban pemulihan kerugian akibat wanprestasi, sehingga secara tidak adil membebaskan kreditur dari sanksi denda keterlambatan penyerahan sertipikat meskipun kelalaian manajerialnya telah terbukti secara sah di persidangan.
2. Perlindungan hukum bagi debitur kedua dapat diwujudkan melalui penjatuhan sanksi kepada kreditur berupa penyerahan sertipikat rumah, dan sanksi tambahan berupa denda dan teguran sebagai wujud asas keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Saran

1. Disarankan kepada Hakim agar dalam menjatuhkan putusan memperhatikan asas keseimbangan dari para pihak yang berperkara dengan menerapkan pendekatan Hukum Progresif dan melakukan rechtsvinding.
2. gar OJK bertindak tegas dalam mengimplementasikan POJK Nomor 22 Tahun 2023 dengan menerbitkan regulasi turunan yang mewajibkan seluruh kreditur mencantumkan klausul sanksi keterlambatan penyerahan barang/benda jaminan debitur yang berada pada kreditur yang disertai sanksi administratif bagi kreditur yang wanprestasi, sehingga praktik penahanan agunan setelah pelunasan oleh debitur dapat dihentikan.

DAFTAR PUSTAKA

Aji, P. B. S. (2026). *Hukum progresif dalam sistem hukum Indonesia*. History Media.

Amin, R. (2019). *Filsafat hukum: Sebuah pengantar*. Deepublish.

Elian, J. (2023). Meninjau asas keseimbangan berkontrak dalam kontrak syarat dan ketentuan yang dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum, 4*(2), 159–170.

Hapsari, L. A., & Setiyawan, A. (2023). Penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian sengketa perdata. *[Nama jurnal tidak tercantum], 4*(3), 436–454.

Hernoko, A. Y. (2017). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.

Indah, S. P., Sudirman, M., & Fitrian, A. (2025). Akibat hukum wanprestasi kreditur terkait penyerahan sertipikat yang menjadi jaminan Kredit Pemilikan Rumah. *Case Law Journal of Law*, 114–115.

Kusuma Wardani, I. R. (2025). *Asas-asas dalam hukum perdata* (Rhommaidah, Ed.). PT Avid Media Indonesia.

Marantika, G. A., Ikasari, C. T., Wijaya, H., Auliya, A., Hamidah, A., & Prayuti, Y. (2026). Rekonstruksi perlindungan hukum konsumen terhadap klausula baku dan praktik usaha curang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *Jurnal Kesehatan Amanah*, 61–77.

Miosido, M. K., & Siswani, C. B. (2024). Restrukturisasi kredit sebagai upaya perlindungan bagi kreditur dan debitur dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah. *Unes Law Review, 7*(2), 850–857. https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i2.2372

Muklis. (2023). Analisis ganti kerugian berdasarkan perspektif hukum perdata. *Iuris Studia, 1*, 6–10.

Muzaki, I., & Machmud, A. (2023). Prosedur pengalihan cessie dalam perspektif hukum (akibat hukum terhadap jaminan hak tanggungan dan perlindungan debitur). *Binamulia Hukum, 12*(1), 143–159.

Noholo, R., Wantu, F. M., & Ismail, D. E. (2023). Kedudukan klausula baku dalam perjanjian berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris, 7*(2), 405–409.

Pangaribuan, Z. R. L., & Ramadhana, W. (2025). Perlindungan kreditur dalam perjanjian kredit menurut KUHPerdata dan peraturan OJK. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 3*(4), 74. https://doi.org/10.61104/alz.v3i4.19

Rozikin, A. Z., & Wahyudi, A. (2023). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Al-Mikraj: Jurnal Studi Islam dan Humaniora, 4*(1), 756–767. https://doi.org/10.37680/almikraj.v4i1.4137

Simanjuntak, P. N. H. (2022). *Hukum perdata Indonesia* (Cet. ke-7). Kencana.

Subekti, R. (2008). *Hukum perjanjian* (Ed. ke-24). Intermasa.

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2020). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Ed. ke-38). PT Pradnya Paramita.

Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi penelitian hukum* (Vol. 1). PT RajaGrafindo Persada.

Swastiningrum, R. (2022). Perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi penjual dalam jual beli rumah KPR di bawah tangan (Studi Putusan PN Cirebon No. 30/Pdt.G/2016/PN Cbn). *Notary Law Research, 3*, 203–214.