

ABSTRAK

Praktik jual beli rumah melalui mekanisme oper kredit di bawah tangan semakin marak terjadi di Indonesia, khususnya di kalangan yang tidak mampu melanjutkan kewajiban angsuran kredit pemilikan rumah kepada bank. Pengalihan hak yang dilakukan tanpa melibatkan notaris atau pencatatan resmi di Kantor Pertanahan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga sebagai penerima pengalihan hak, karena bank tetap menganggap debitur lama sebagai pihak yang berwenang sehingga pihak ketiga tidak memiliki hubungan hukum yang sah dengan bank maupun kepastian hukum formal atas kepemilikan rumah yang telah dibeli dan ditempatinya. Penelitian hukum normatif ini menganalisis terkait perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli rumah melalui perjanjian oper kredit di bawah tangan serta mengkaji proses pengalihan kepemilikan rumah dalam perjanjian oper kredit di bawah tangan berdasarkan Putusan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.BTM. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam perjanjian oper kredit di bawah tangan bersifat tidak otomatis dan harus melalui jalur pengadilan di mana perlindungan hukum represif yang berlandaskan keadilan substantif menjadi bentuk perlindungan yang paling relevan. Namun demikian, perlindungan tersebut tidak sempurna selama pencatatan balik nama belum dilakukan, sehingga disarankan agar masyarakat menindaklanjuti proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan setelah pelunasan kredit dilakukan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pihak Ketiga, Oper Kredit, Perjanjian di Bawah Tangan.