

## ABSTRAK

Salah satu permasalahan utama yang masih dihadapi oleh masyarakat di Indonesia adalah mengenai ketersediaan rumah, sehubungan dengan hal tersebut, sektor perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pelaksanaan KPR sering ditemui permasalahan yang diantaranya adalah pengalihan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan oleh debitur kepada pihak lain sebelum masa KPR tersebut berakhir atau lunas dan tanpa sepengetahuan oleh pihak bank dan tentunya tidak menggunakan prosedur yang tepat dan benar, yang dikenal masyarakat dengan istilah pengalihan hak atau oper kredit.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli pengalihan hak pemilikan rumah KPR yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan dan bagaimanakah penyelesaian perkara yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli rumah KPR yang dilakukan di bawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 27/Pdt.G/2017/Pn Unr ).

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis dan sumber data menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu dengan cara menyusun kalimat secara cermat dan sistematis.

Perlindungan hukum bagi pembeli rumah dan tanah KPR yang dilakukan secara di bawah tangan, hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri setempat, untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak sedang bagi bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Penyelesaian perkara yang dapat dilakukan oleh pembeli apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan bank menolak untuk memberikan sertifikat, maka pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan domisilinya agar dapat memperoleh suatu putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Putusan hakim ini dapat dijadikan surat kuasa yang sah untuk menghadap kepada bank sebagai bukti bahwa jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut sah dan pembeli berhak untuk mengambil sertifikat itu dari bank, yang kemudian pembeli dapat melakukan peralihan hak dengan menggunakan Putusan hakim sebagai surat kuasa untuk melakukan peralihan.

**Kata kunci : perjanjian, jual beli, oper kredit**