



DOI: <https://doi.org/10.38035/jim.v4i6>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Peran Notaris dalam Proses Take Over Kredit Pemilikan Rumah: Perspektif Kepastian Hukum

Isan Subbal Maknun¹, Siti Malikhatun Badriyah²

¹Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, subbalmaknunhd@gmail.com

²Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, sitimalikhatun@live.undip.ac.id

Corresponding Author: subbalmaknunhd@gmail.com¹

Abstract: *The take over of a Housing Loan (KPR) is a mechanism for transferring the rights and obligations of a loan from the previous debtor to a new debtor, which requires the role of a notary as a public official to ensure legal certainty. This study analyzes the notary's role in verifying document validity, protecting the rights of the parties involved, and drafting authentic deeds. The research uses a normative approach with a juridical-sociological method through a literature review of legislation and notarial practices. The results show that notaries play a strategic role, from document examination and explanation of rights and obligations to the preparation of legally valid deeds. Challenges remain in debtor understanding and consistency in regulation enforcement. The study emphasizes the importance of notaries in ensuring legal certainty in KPR take overs and the need for procedure socialization to the public and banking institutions.*

Keywords: *KPR Take Over, Notary, Legal Certainty*

Abstrak: Take over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan mekanisme perpindahan hak dan kewajiban pinjaman dari debitur lama ke debitur baru yang memerlukan peran notaris sebagai pejabat umum untuk menjamin kepastian hukum. Penelitian ini menganalisis peran notaris dalam memastikan keabsahan dokumen, perlindungan hak pihak terkait, dan pembuatan akta otentik. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan yuridis-sosiologis melalui studi literatur peraturan perundang-undangan dan praktik kenotariatan. Hasil penelitian menunjukkan notaris berperan strategis mulai dari pemeriksaan dokumen, penjelasan hak dan kewajiban, hingga pembuatan akta yang sah. Namun, masih terdapat tantangan terkait pemahaman debitur dan konsistensi penerapan peraturan. Penelitian ini menegaskan pentingnya notaris dalam menjamin kepastian hukum take over KPR dan perlunya sosialisasi prosedur kepada masyarakat dan lembaga perbankan.

Kata Kunci: Take Over KPR, Notaris, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang memiliki peran strategis dalam membantu masyarakat memperoleh rumah secara bertahap

tanpa harus membayar secara tunai. Dengan KPR, pembiayaan perumahan menjadi lebih mudah dijangkau oleh berbagai lapisan masyarakat, sehingga dapat mendorong pertumbuhan sektor properti dan stabilitas ekonomi. Namun, dalam perjalanan pembiayaan KPR, tidak jarang terjadi perubahan kondisi debitur, baik karena alasan finansial, restrukturisasi pinjaman, kebutuhan refinancing, maupun perencanaan aset jangka panjang. Perubahan kondisi tersebut kerap memunculkan mekanisme take over KPR, yaitu pengalihan hak dan kewajiban atas kredit dari debitur lama ke debitur baru, dengan tujuan menjaga kelangsungan pembayaran kredit dan mengoptimalkan manfaat bagi semua pihak.

Proses take over KPR bukan sekadar transaksi administratif antara debitur lama, debitur baru, dan pihak bank. Proses ini membutuhkan perlindungan hukum yang kuat, karena melibatkan pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersifat legal dan finansial. Di sinilah peran notaris menjadi sangat penting. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan membuat akta otentik, yang menjadi bukti tertinggi di mata hukum dan dapat menjamin kepastian hukum bagi semua pihak. Notaris bertanggung jawab memeriksa kelengkapan dokumen, memastikan persetujuan para pihak diberikan secara sadar dan sah, menjelaskan hak dan kewajiban, serta memastikan bahwa seluruh prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta otentik yang dibuat oleh notaris bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai jaminan bahwa transaksi take over KPR dilakukan dengan prosedur yang transparan, adil, dan sah secara hukum.

Meskipun demikian, praktik take over KPR masih menghadapi beberapa tantangan. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman debitur terhadap proses hukum dan konsekuensi pengalihan kredit, yang berpotensi menimbulkan kesalahan dalam pengalihan hak dan kewajiban. Selain itu, konsistensi penerapan peraturan perbankan dan kenotariatan di lapangan belum selalu optimal, sehingga kepastian hukum bagi pihak terkait terkadang belum sepenuhnya terjamin. Kondisi ini menegaskan pentingnya notaris untuk tidak hanya berperan sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan perlindungan hak pihak-pihak terkait.

Dalam konteks hukum nasional, take over KPR harus mematuhi berbagai peraturan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban debitur, bank, serta akta yang dibuat oleh notaris. Hal ini mencakup kewajiban notaris untuk memastikan semua pihak memahami isi akta, tidak ada unsur paksaan, dan dokumen yang dibuat memenuhi syarat formal maupun substansial. Dengan peran yang strategis tersebut, notaris menjadi kunci dalam menjembatani kepentingan perbankan dan debitur, sekaligus menjaga kredibilitas proses hukum yang berlaku. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis secara mendalam peran notaris dalam proses take over KPR dari perspektif kepastian hukum, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta memberikan masukan untuk peningkatan praktik kenotariatan agar lebih transparan, efektif, dan menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penguatan praktik kenotariatan di bidang perbankan, khususnya dalam pengelolaan KPR yang melibatkan pengalihan hak dan kewajiban.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa tertarik menarik dua permasalahan pada penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana peran notaris dalam menjamin kepastian hukum selama proses take over KPR?
2. Apa saja kendala yang dihadapi notaris dalam praktik take over KPR dan bagaimana dampaknya terhadap kepastian hukum?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan yuridis-sosiologis, yaitu pendekatan yang menggabungkan kajian hukum secara teoritis dan analisis praktik nyata di lapangan. Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur take over Kredit Pemilikan Rumah (KPR), termasuk peraturan perundang-undangan, peraturan perbankan, serta ketentuan kenotariatan yang menjadi dasar hukum bagi notaris dalam pembuatan akta otentik. Dengan pendekatan ini, penelitian menitikberatkan pada aspek kepastian hukum, kewenangan notaris, dan prosedur hukum yang harus dipenuhi agar akta take over KPR sah dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan sosiologis, dengan tujuan mengamati praktik notaris secara langsung dalam menangani proses take over KPR. Pendekatan ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman tentang bagaimana teori dan regulasi hukum diimplementasikan dalam praktik, termasuk langkah-langkah notaris dalam memeriksa kelengkapan dokumen, memastikan persetujuan para pihak diberikan secara sadar dan sah, menjelaskan hak dan kewajiban, serta menangani kendala atau hambatan yang muncul selama proses. Pendekatan sosiologis ini memungkinkan peneliti untuk mengevaluasi kesesuaian praktik lapangan dengan ketentuan hukum formal, serta melihat kendala-kendala yang mungkin timbul akibat kurangnya pemahaman debitur, perbedaan interpretasi peraturan, atau prosedur internal bank.

Data penelitian diperoleh melalui studi pustaka dari berbagai sumber sekunder, antara lain buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, dokumen notaris, serta peraturan perundang-undangan yang relevan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara mendokumentasikan dan mengklasifikasi informasi yang berhubungan dengan take over KPR, peran notaris, prosedur pembuatan akta otentik, dan kepastian hukum yang dijamin oleh notaris. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan, dan mengevaluasi peran notaris serta kendala yang dihadapi dalam praktik take over KPR. Analisis ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif tentang kepastian hukum dalam transaksi take over KPR serta bagaimana notaris berperan sebagai penjaga legalitas dan perlindungan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris Dalam Menjamin Kepastian Hukum Selama Proses Take Over KPR

Peran notaris dalam proses take over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan elemen krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, baik debitur lama, debitur baru, maupun pihak bank sebagai kreditur. Notaris, sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik, memiliki fungsi ganda: memastikan sahnya pengalihan hak dan kewajiban, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang efektif. Dengan kata lain, notaris bukan hanya berperan sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai penjamin formalitas hukum agar transaksi take over KPR tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Salah satu aspek penting dari peran notaris adalah pemeriksaan dokumen secara menyeluruh. Dokumen yang diperiksa mencakup identitas para pihak, perjanjian kredit, bukti pembayaran, sertifikat kepemilikan rumah, dan dokumen pendukung lainnya. Pemeriksaan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung unsur hukum substantif, karena notaris harus memastikan bahwa seluruh dokumen sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak ada pihak yang dirugikan. Dengan demikian, notaris menjadi garda terdepan dalam mencegah terjadinya konflik hukum, misalnya sengketa hak atas properti atau kewajiban pembayaran kredit yang belum terselesaikan.

Selanjutnya, notaris juga berperan sebagai pemberi informasi hukum dan pendamping proses. Dalam konteks take over KPR, notaris menjelaskan kepada debitur lama dan debitur

baru mengenai hak dan kewajiban mereka, termasuk konsekuensi hukum dari pengalihan kredit. Penjelasan ini memastikan bahwa persetujuan yang diberikan bersifat sadar, sukarela, dan sah menurut hukum, yang merupakan prinsip dasar dalam transaksi perdata. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum, di mana kepastian hukum menuntut adanya kejelasan (*clarity*) dan prediktabilitas (*predictability*) dalam hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Dengan penjelasan yang komprehensif, semua pihak dapat mengetahui risiko hukum dan hak mereka, sehingga mengurangi potensi sengketa di masa depan. Pembuatan akta otentik menjadi inti dari peran notaris. Akta ini harus memenuhi syarat formal dan substansial sebagaimana diatur dalam undang-undang kenotariatan, sehingga memiliki kekuatan hukum yang tinggi sebagai alat bukti di pengadilan. Akta otentik ini memuat seluruh klausul penting, mulai dari identitas pihak, objek transaksi, kewajiban pembayaran, hingga ketentuan terkait wanprestasi atau penyelesaian sengketa. Dengan tercatatnya semua ketentuan ini secara resmi, notaris menjamin bahwa hak dan kewajiban setiap pihak diakui secara hukum dan dapat ditegakkan secara efektif.

Selain itu, notaris juga berperan sebagai penjaga kepastian hukum melalui dokumentasi dan koordinasi dengan pihak bank. Dalam praktiknya, prosedur internal bank terkait take over KPR harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan prinsip kenotariatan. Notaris memastikan bahwa semua prosedur yang dijalankan bank dan para pihak selaras dengan hukum yang berlaku, sehingga transaksi menjadi transparan dan sah secara hukum. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum, yang menekankan bahwa hukum harus bersifat tetap, jelas, dan dapat diprediksi, agar setiap pihak merasa aman dalam melakukan transaksi.

Dari perspektif teori kepastian hukum, peran notaris dalam take over KPR dapat dilihat sebagai wujud penerapan asas kepastian hukum yang mengintegrasikan unsur formalitas, substansi, dan perlindungan hukum. Formalitas tercermin dalam pembuatan akta otentik yang memenuhi syarat undang-undang; substansi tercermin dalam pemeriksaan dokumen dan penjelasan hak kewajiban; sedangkan perlindungan hukum tercermin dalam kemampuan akta otentik menjadi alat bukti yang sah jika terjadi sengketa. Dengan demikian, notaris tidak hanya menjadi pelaksana administratif, tetapi juga aktor hukum yang menjamin stabilitas dan keamanan hukum dalam transaksi take over KPR.

Secara keseluruhan, peran notaris dalam take over KPR meliputi pemeriksaan dokumen, pemberian penjelasan hukum, pembuatan akta otentik, pencatatan transaksi, dan koordinasi dengan pihak bank. Peran ini menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi semua pihak, mengurangi risiko perselisihan hukum, dan menciptakan kepercayaan dalam transaksi perbankan. Tanpa keterlibatan notaris, risiko terjadinya sengketa hak atas kredit rumah dan ketidakpastian hukum akan meningkat, sehingga keberadaan notaris menjadi unsur yang tidak tergantikan dalam menjamin kepastian hukum dalam proses take over KPR.

Kendala yang Dihadapi Notaris dalam Praktik Take Over KPR dan Bagaimana Dampaknya Terhadap Kepastian Hukum

Dalam praktik take over KPR, notaris sering menghadapi berbagai kendala yang dapat memberikan dampak signifikan terhadap kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Salah satu kendala utama adalah ketidaklengkapan atau ketidaksesuaian dokumen dari debitur lama, debitur baru, maupun pihak bank. Dokumen yang tidak lengkap, misalnya sertifikat tanah yang belum clear, perjanjian kredit yang tidak lengkap, atau bukti pembayaran yang tidak jelas, secara langsung menghambat notaris dalam membuat akta otentik yang sah. Akta otentik merupakan instrumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian tertinggi, sehingga setiap ketidaklengkapan dokumen dapat berpotensi menunda proses take over KPR. Penundaan ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat

menimbulkan ketidakpastian hukum karena kepastian hak atas properti menjadi tidak jelas. Misalnya, apabila sertifikat tanah belum sepenuhnya bebas dari beban atau masih terdapat jaminan lain, maka hak kepemilikan yang dipindahkan melalui take over KPR berpotensi disengketakan di kemudian hari.

Selain masalah dokumen, kendala lain yang sering dihadapi notaris adalah adanya perbedaan prosedur internal antar bank. Setiap lembaga perbankan memiliki kebijakan, persyaratan, dan tata cara administrasi yang berbeda-beda, mulai dari persyaratan dokumen, alur persetujuan, hingga mekanisme pencairan dana. Perbedaan ini menuntut notaris untuk menyesuaikan proses hukum yang dijalankan dengan prosedur internal bank tanpa melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kondisi ini seringkali menimbulkan kebingungan bagi para debitur, baik debitur lama maupun debitur baru, karena setiap bank memiliki standar yang berbeda terkait proses take over. Akibatnya, proses menjadi lebih kompleks, memerlukan waktu lebih lama, dan menurunkan efisiensi pelaksanaan take over KPR. Dari sudut pandang kepastian hukum, perbedaan prosedur ini dapat mengurangi prediktabilitas hukum karena tindakan yang sah di satu bank bisa saja tidak memenuhi persyaratan di bank lain, sehingga hak dan kewajiban para pihak menjadi kurang jelas.

Faktor lain yang kerap menjadi kendala adalah kurangnya pemahaman hukum dari para pihak yang terlibat, khususnya debitur baru. Banyak debitur yang tidak sepenuhnya memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses take over, termasuk konsekuensi hukum yang timbul akibat perjanjian yang mereka tandatangani. Ketidaktahuan ini bisa menyebabkan persetujuan yang diberikan tidak sepenuhnya sadar dan sukarela, sehingga kekuatan hukum dari akta yang dibuat berpotensi berkurang. Kendala teknis dan administratif ini jelas berdampak langsung terhadap prinsip kepastian hukum. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus bersifat jelas, pasti, dan dapat diprediksi. Namun, ketika dokumen tidak lengkap, prosedur bank berbeda-beda, dan pemahaman pihak terbatas, kepastian hukum menjadi terganggu. Tidak adanya kepastian hukum membuat hak dan kewajiban para pihak tidak tercatat secara sah, prediktabilitas hukum menurun, dan risiko sengketa meningkat. Situasi ini juga dapat menimbulkan ketidakpercayaan antara debitur dan bank, karena pihak debitur merasa kewajibannya kurang terlindungi, sementara bank merasa risiko kredit meningkat akibat kepastian hukum yang lemah.

Untuk menghadapi berbagai kendala tersebut, notaris perlu melakukan beberapa langkah strategis guna menjaga kepastian hukum selama proses take over KPR. Pertama, notaris melakukan koordinasi intensif dengan pihak bank untuk memastikan semua persyaratan administrasi telah terpenuhi dan dokumen yang diperlukan lengkap serta sah. Kedua, notaris melakukan verifikasi dokumen secara menyeluruh, termasuk memeriksa sertifikat tanah, akta kredit, bukti pembayaran, dan dokumen pendukung lain agar tidak ada kekeliruan yang dapat menimbulkan sengketa. Ketiga, notaris memberikan penjelasan hukum yang rinci kepada semua pihak, sehingga debitur lama maupun baru memahami hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang mereka lakukan. Keempat, notaris seringkali melakukan pencatatan tambahan atau rekomendasi tertulis guna memperkuat kepastian hukum, terutama dalam kasus dokumen yang masih dalam proses atau memerlukan klarifikasi dari pihak bank.

Melalui langkah-langkah tersebut, notaris berperan sebagai penghubung yang memastikan proses take over KPR berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, meskipun menghadapi kendala teknis, administratif, dan prosedural. Dengan demikian, hak dan kewajiban para pihak tetap terlindungi secara legal, risiko sengketa dapat diminimalkan, dan kepastian hukum sebagai prinsip fundamental tetap terjaga. Peran notaris dalam konteks ini bukan sekadar administratif, tetapi juga strategis dan preventif, karena keberhasilan take over KPR sangat bergantung pada kemampuan notaris untuk menavigasi kendala-kendala yang muncul tanpa mengurangi kekuatan hukum dari akta yang dibuat.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai peran notaris dan kendala dalam praktik take over KPR, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum dengan memastikan semua dokumen lengkap, melakukan verifikasi, menyesuaikan prosedur dengan ketentuan bank, serta memberikan penjelasan hukum kepada para pihak. Peran ini penting agar hak dan kewajiban debitur lama, debitur baru, serta bank tercatat secara sah dan prediktabilitas hukum terjaga. Namun, dalam praktiknya, notaris menghadapi kendala seperti dokumen yang tidak lengkap, perbedaan prosedur antar bank, serta kurangnya pemahaman hukum dari para pihak. Kendala-kendala ini dapat menunda proses take over, menurunkan efisiensi, dan meningkatkan risiko sengketa, sehingga kepastian hukum menjadi terganggu. Dengan koordinasi intensif, verifikasi dokumen, dan edukasi hukum, notaris tetap dapat meminimalkan dampak tersebut dan menjaga kepastian hukum selama proses take over KPR.

REFERENSI

- Ade Sulistiyo Rini & Fifiana Wisnaeni. (2023). *Analisis Peran Notaris Dalam Kredit Jual Beli Perumahan*. Notarius Journal.
- Andre Darmawan, dkk. (2025). *Implikasi Perjanjian Take Over Kredit Pemilikan Rumah di Hadapan Notaris (Studi di Kantor Notaris & PPAT Rendy Renaldy)*. Jurnal Hukum Malahayati.
- Damarani Widyastuti, Dewi Ratnasari Tamba, Susanti & Rina Yulianti. (2018). *Peran Notaris & PPAT dalam Pembuatan Akta Sehubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah*. Jurnal Media Akademik.
- Husain Asmara DM. (2018). *Peran Notaris- PPAT dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah*. Lex Renaissance.
- Mohammad Sigit Gunawan. (2018). *Peran dan Fungsi Covernote Notaris pada Peralihan Kredit (Take Over) pada Bank*. Syntax Literate Journal.
- Risma Anggraeni, Nova Monaya & Sudiman Sihotang. (2023). *Analisis Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang Dilegalisir Notaris Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*. Karimah Tauhid Journal.
- Sultan Reyvan Umsohi. (2025). *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Utang Piutang*. Lex Crimen Journal.
- “Tinjauan Yuridis atas Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Kredit Kepemilikan Rumah.” (2025). *Notarius Journal*.