



UNIVERSITAS INDONESIA

PERJANJIAN
PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH
OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA
DIBAWAH TANGAN

TESIS

AGNES KUSUMA PUTRI
0806426300

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010



UNIVERSITAS INDONESIA

PERJANJIAN
PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH
OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA
DIBAWAH TANGAN

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

AGNES KUSUMA PUTRI
0806426300

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Agnes Kusuma Putri
NPM : 0806426300
Tanda Tangan

Tanggal : 09 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Agnes Kusuma Putri
NPM : 0806426300
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan pertolongan-Nya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan.

Tesis ini disusun sebagai karya tulis akhir dan merupakan salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia agar dapat memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Penyusunan tesis ini tidak mungkin dapat selesai tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam usaha menyelesaikan penulisannya. Pada kesempatan ini penulis ingin memberikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang selalu menyediakan waktunya untuk memberikan bimbingan serta pengarahan kepada penulis dalam penyusunan dan penulisan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Para Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh staf administrasi sekretariat di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh staf perpustakaan dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Papi dan Mami tercinta serta Alvin, adik tersayang, yang selalu dengan penuh kesabaran mendukung, memberikan semangat, dorongan dan motivasi kepada penulis di dalam menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum ini.

7. Saudara-saudara penulis lainnya yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan selama penulisan tesis ini.
8. Teman seperjuangan selama perkuliahan di Universitas Indonesia ini yaitu Vivi, Ruting, Ester, Vinita dan Jeni serta teman-teman Magister Kenotariatan angkatan tahun 2008 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
9. Sahabat penulis sepanjang masa tempat berbagi suka dan duka serta selalu mendukung dalam segala hal yaitu Bianca, Nita dan GB.

Akhir kata dengan segala kerendahan diri, penulis mempersembahkan tesis ini dengan harapan dapat bermanfaat bagi setiap pihak. Setiap saran maupun kritik yang membangun dari para pembaca akan diterima dengan senang hati.

Depok, Juni 2010

Penulis

Agnes Kusuma Putri

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agnes Kusuma Putri
NPM : 0806426300
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH OBJEK KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA DIBAWAH TANGAN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 09 Juni 2010

Yang menyatakan



(Agnes Kusuma Putri)

ABSTRAK

Nama : Agnes Kusuma Putri
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek
Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan

Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat. Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu. Namun kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, membuat nasabah KPR (debitur) berniat untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain yang lebih mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Tindakan pengalihan tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari pihak bank yang bersangkutan dan dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan. Padahal dalam prosedur formal pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut harus dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari pihak bank. Oleh karenanya, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR dan perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak tersebut serta untuk mengetahui seberapa besar peran Notaris dalam penyelesaian perjanjian pengalihan kredit secara dibawah tangan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah kepustakaan bersifat yuridis normatif dengan cara mempelajari berbagai literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja dalam hal ini pihak penjual dan pembeli, di mana pihak bank tetap hanya mengakui pihak penjual sebagai debitur bank yang sah sehingga pihak pembeli selaku penerima pengalihan kredit tersebut tidak memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Demikian pula dengan peran seorang Notaris yang harus dapat memberikan saran dan masukan kepada pihak penjual maupun pihak pembeli agar perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) tersebut dibuat secara notariil atau dalam bentuk akta otentik.

Kata kunci:
Perjanjian kredit, Pengalihan

ABSTRACT

Name : Agnes Kusuma Putri
Study Program: Master of Notary Programme
Title : Take Over Contract of Credit Home Equity Loans in Unauthentic Deeds

The credit home loans facility has become a popular alternative in today's society in obtaining home ownership. This fact is due to the possibility of owning a house through means of mortgages, or, at least, the possibility of residing in a house without having to pay for the total cost of the house in advance. Though this is so, economic needs or other reasons have influenced the credit home loans clients to divert the instalment payments of the house towards another party who is more capable and willing to continue paying these credit instalments for the ownership of the house. This take over credit is done without the consent of the involved bank and accomplished through unauthentic deeds. Whereby, under the formal procedure of take over credit home loans, this act should have been performed with the consent and in agreement with the concerned bank beforehand.

Thus, this study has the objectives to determine the effect of take over contract of credit home equity loans in unauthentic deeds towards the legitimacy of credit home loans house ownership and the legal protections that may be applied to the recipient of the take over credit contract. Also, to determine how significant the impact of a notary is in regards to resolving this issue.

The method of research is facilitated through various literatures including regulations and its character is *juridis normative*. The result of research indicate that take over contract of credit home equity loans in unauthentic deeds only applies to the parties that made the agreement, in this case the seller and the buyer, whereby the bank will only acknowledge the seller as the legitimate bank debtor, thus, the buyer as the recipient of the take over credit will not obtain an adequate legal protection. Moreover, a notary has the obligation to recommend, suggestions and inputs for the seller as well as the buyer with the intention that the take over credit contract is produced through means of authentic certification.

Keywords :

Credit contract, Take over

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	10
1.3 Metode Penelitian	10
1.3.1 Bentuk dan Tipe Penelitian	11
1.3.2 Tahap Penelitian	11
1.4 Sistematika Penulisan	13
2. PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA DIBAWAH TANGAN	15
2.1 Tinjauan Umum Pengaturan Pemilikan Rumah	15
2.1.1 Kebutuhan Perumahan	15
2.1.2 Pengertian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	19
2.2 Objek Kredit Pemilikan Rumah	20
2.2.1 Tinjauan Rumah, Perumahan dan Permukiman	20
2.2.2 Objek Kredit Pemilikan Rumah	23
2.3 Tinjauan Umum Hukum Perjanjian	29
2.3.1 Hukum Perjanjian	29
2.3.1.1 Perjanjian sebagai Sumber Perikatan	30
2.3.1.2 Undang-Undang sebagai Sumber Perikatan	33
2.3.2 Tinjauan Umum Hukum Perjanjian Kredit	34
2.3.2.1 Pengertian Kredit	34
2.3.2.2 Unsur Kredit	36
2.3.2.3 Tujuan Kredit	37
2.4 Dasar Pemberian Kredit	44
2.4.1 Dasar Hukum Pemberian Kredit	44
2.4.1.1 Hubungan antara Konsumen dengan Pengembang	44
2.4.1.2 Hubungan antara Kosumen dan Bank	46
2.4.2 Jenis-Jenis Kredit	48
2.5 Kredit Macet	50
2.6 Pengalihan Hak Kredit (Oper Kredit).....	54
2.7 Perjanjian Secara Dibawah Tangan Dalam Pengalihan	

Kepemilikan Rumah Objek KPR	58
2.7.1 Analisis Pengaruh Perjanjian Oper Kredit Secara Dibawah Tangan Terhadap Keabsahan Kepemilikan Rumah Objek KPR	58
2.7.2 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Penerima Pengalihan Hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	69
2.7.3 Peran Notaris Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengalihan Kredit Secara Dibawah Tangan	78
3. PENUTUP	96
3.1 Kesimpulan	96
3.2 Saran	97
DAFTAR REFERENSI	99

