

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH MELALUI *TAKE OVER* DI BAWAH
TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR**

SKRIPSI

Oleh :

EKA SELVIA HARI PRATIWI

NPM: 202010115145



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2024**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH MELALUI *TAKE OVER* DI BAWAH
TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR**

SKRIPSI

Oleh :

EKA SELVIA HARI PRATIWI

NPM: 202010115145



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit
Pemilikan Rumah Melalui *Take Over* di
Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Nama Mahasiswa : Eka Selvia Hari Pratiwi

Nomor Pokok : 202010115145

Mahasiswa

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum



Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Dwi Andayani Budisetyowati, S.H., M.H

Dr. Rahmat Saputra, S.H., M.H

NIDK. 8909760023

NIDN. 0304058306

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit
Pemilikan Rumah Melalui *Take Over* di
Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Nama Mahasiswa : Eka Selvia Hari Pratiwi
Nomor Pokok Mahasiswa : 202010115145
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 29 Juli 2024

Bekasi, 29 Juli 2024

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Dwi Andayani Budisetyowati, S.H., M.H
NIDK. 8909760023

Penguji I : Dr. Awaludin Marwan, S.H., M.H., M.A
NIDN. 1027038601

Penguji II : Dr. Hirwansyah, S.H., M.H., M. Kn
NIDN. 324028602

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum


Diana Fitriana, S.H., M.H
NIDN. 0424039003

Dekan
Fakultas Hukum


Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eka Selvia Hari Pratiwi
NPM : 202010115145
TTL : Malang, 17 September 2001
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Take Over di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 25 Juni 2024

Yang membuat Pernyataan,



Eka Selvia Hari Pratiwi

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eka Selvia Hari Pratiwi
NPM : 202010115145
TTL : Malang, 17 September 2001
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI TAKE OVER DI BAWAH TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR**”.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 25 Juni 2024
Yang membuat Pernyataan,



Eka Selvia Hari Pratiwi

ABSTRAK

Eka Selvia Hari Pratiwi. 202010115145. Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui *Take Over* Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur”

Peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur adalah praktik yang sering terjadi di masyarakat. Praktik ini terjadi dalam situasi di mana debitur pertama mengalami kesulitan keuangan atau ingin segera melepaskan tanggung jawab kreditnya tanpa melalui prosedur resmi. Dalam konteks ini, debitur pertama mengalihkan pembiayaan kredit kepada pihak ketiga (debitur penerima *take over*) tanpa melibatkan atau memperoleh persetujuan dari kreditur (bank atau lembaga pembiayaan). Tindakan pembeli yang mengalihkan kepemilikan rumah saat proses kredit belum selesai ke pihak ketiga ini dapat menimbulkan masalah hukum apabila dalam proses peralihan *take over* dilakukan tanpa sepengetahuan kreditur, seperti penahanan sertifikat serta dokumen kredit lainnya oleh pihak kreditur jika proses angsuran telah selesai atau pelunasan kredit dikemudian hari.

Penelitian ini bertujuan untuk meninjau aspek hukum dari praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur. Praktik ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan perlindungan hak-hak debitur penerima *take over*. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan yuridis, konseptual, serta pendekatan kasus. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan yang melibatkan berbagai sumber hukum, termasuk undang-undang, buku, jurnal, dan pendapat ahli. Analisis dilakukan dengan menguraikan teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan teori perjanjian, serta mengkaji norma hukum yang berlaku *das sollen* dan praktik yang terjadi di lapangan *das sein*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur tidak memenuhi syarat peralihan kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1413-1424 KUHPerdara tentang tata cara pembaruan utang. Selain itu, debitur penerima *take over* juga tidak bisa mendapat perlindungan hukum karena hak-haknya tidak diakui oleh kreditur. Praktik ini juga telah melanggar prinsip-prinsip dalam teori perlindungan hukum yang mengharuskan adanya kepastian dan keamanan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dalam praktik ini, perjanjian di bawah tangan yang dilakukan antara pihak debitur pertama dan pihak ketiga tetap dapat diakui secara hukum, sebagaimana mengacu pada syarat-syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi, dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada debitur penerima *take over* tidak dapat dinyatakan telah beralih dikarenakan dalam praktik ini tidak diterbitkan Akta Jual Beli oleh pejabat yang berwenang.

Kata Kunci: Peralihan Kredit, Take Over, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Teori Perjanjian.

ABSTRACT

Eka Selvia Hari Pratiwi. 202010115145. Legal Review of the Transfer of Home Ownership Credit Through Take Over Under Hand Without the Knowledge of the Creditor”

The transfer of mortgage loans through an underhand takeover without the knowledge of the creditor is a practice that often occurs in the community. This practice occurs in situations where the first debtor is experiencing financial difficulties or wants to immediately release his credit responsibility without going through official procedures. In this context, the first debtor transfers the credit financing to a third party (takeover debtor) without involving or obtaining approval from the creditor (bank or financing institution). The action of the buyer who transfers ownership of the house when the credit process has not been completed to a third party can lead to legal problems if the takeover transfer process is carried out without the knowledge of the creditor, such as the withholding of certificates and other credit documents by the creditor if the installment process has been completed or credit repayment at a later date.

*This research aims to review the legal aspects of the practice of transferring mortgage loans through underhand takeover without the knowledge of the creditor. This practice raises legal uncertainty and protection of the rights of the takeover recipient debtor. The research method used is normative juridical method with juridical, conceptual, and case approaches. Data was collected through a literature study involving various legal sources, including laws, books, journals, and expert opinions. The analysis was conducted by elaborating the theories of legal certainty, legal protection, and agreement theory, as well as examining the applicable legal norms *das sollen* and the practices that occur in the field *das sein*.*

The results show that the practice of transferring mortgage loans through takeover under the hands without the knowledge of the creditor does not meet the requirements for credit transfer as stipulated in Articles 1413-1424 of the Civil Code concerning debt renewal procedures. In addition, the debtor receiving the takeover also cannot get legal protection because his rights are not recognized by the creditor. This practice has also violated the principles in the theory of legal protection which requires legal certainty and security for all parties involved. In this practice, the underhand agreement made between the first debtor and the third party can still be legally recognized, as it refers to the legal requirements of the agreement. However, in the process of transferring land and building rights to the takeover recipient debtor, it cannot be declared to have been transferred because in this practice a Sale and Purchase Deed was not issued by the authorized official.

Keywords: Credit Transfer, Take Over, Legal Certainty, Legal Protection, Agreement Theory.

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan karunia yang telah diberikan, sehingga Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui *Take Over* Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur” dapat terselesaikan. Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari, memahami bagaimana pengaturan tentang peralihan kredit kepemilikan rumah melalui *take over* karena tidak semua masyarakat paham dengan prosedur *take over* KPR. Penelitian ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis, diantaranya :

1. Bapak Irjen. Pol. (Purn) Prof. Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., Ph.D., D.Crim selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
3. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
4. Ibu Dr. Dwi Andayani Budisetyowati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Materi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
5. Bapak Dr. Rahmat Saputra, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Teknis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
6. Ibu Dr. Ida Budhiati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
7. Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu-ilmunya dan mendedikasikan kepada penulis.
8. Semua orang terkasih meliputi kedua Orang Tua dan keluarga dekat penulis, atas doa kalian penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Kepada keluarga Mba Wiwin terimakasih telah memfasilitasi, kepada kakak Diana Hesti Khoiria yang selalu support sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

9. Untuk para teman ku khususnya Amryna Rasyadah Azahra yang telah memberi banyak masukan dan teman satu angkatan yang telah berjuang bersama untuk menyelesaikan karya ini terutama kelas B2 Reguler Sore.
10. Serta terimakasih untuk diriku sendiri yang telah mampu menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu, dan mampu melewati semua lika-liku dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberi manfaat kepada semua pihak, mohon dimaafkan apabila terdapat salah kata dalam penulisan. Kritik dan saran yang membangun sangatlah diharapkan untuk lebih baik kedepannya.

Bekasi, 25 Juni 2024



Eka Selvia Hari Pratiwi



DAFTAR ISI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI <i>TAKE OVER</i> DI BAWAH TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR SINGKATAN	xv
MOTTO.....	xvi
PERSEMBAHAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	6
1.4.1 Kegunaan Teoritis.....	6
1.4.2 Kegunaan Praktis.....	6
1.5 Kerangka Konseptual	6
1.6 Kerangka Teoritis	8
1.7 Kerangka Pemikiran	12
1.8 Penelitian Terdahulu.....	13
1.9 Metode Penelitian.....	17

1.9.1	Jenis Penelitian	17
1.9.2	Pendekatan Penelitian	17
1.9.3	Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	18
1.9.4	Teknik Pengumpulan Data	19
1.9.5	Metode Analisis.....	19
1.10	Sistematika Penulisan	20
BAB II LANDASAN TEORI KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN		22
2.1.	Teori Kepastian Hukum.....	22
2.1.1	Pengertian Kepastian Hukum.....	22
2.1.2	Unsur-Unsur Kepastian Hukum	23
2.1.3	Asas-Asas Kepastian Hukum	23
2.1.4	Pentingnya Kepastian Hukum.....	24
2.2.	Teori Perlindungan Hukum.....	25
2.2.1	Pengertian Perlindungan Hukum.....	25
2.2.2	Jenis-Jenis Perlindungan Hukum	26
2.2.3	Pentingnya Perlindungan Hukum	28
2.3.	Teori Hukum Perjanjian	30
2.3.1	Pengertian Hukum Perjanjian.....	30
2.3.2	Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	31
2.3.3	Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	31
2.3.4	Unsur-Unsur Perjanjian	34
2.3.5	Penyelesaian Sengketa di Bidang Perjanjian	35
2.4.	Tinjauan Kredit	37
2.4.1	Pengertian Kredit.....	37
2.4.2	Unsur-Unsur Kredit	38
2.4.3	Jenis Kredit.....	38
2.4.4	Dasar-Dasar Pemberian Kredit.....	39

2.5. Tinjauan Perjanjian Kredit.....	41
2.5.1 Pengertian Perjanjian Kredit	41
2.5.2 Subjek Hukum dalam Perjanjian Kredit	41
2.5.3 Berakhirnya Suatu Perjanjian Kredit	43
2.6. Tinjauan Bank	46
2.6.1 Pengertian Bank.....	46
2.6.2 Fungsi Bank.....	46
2.6.3 Jenis-Jenis Bank	47
2.7. Tinjauan Kreditur dan Debitur	48
2.7.1 Pengertian Kreditur.....	48
2.7.2 Jenis-Jenis Kreditur	49
2.7.3 Pengertian Debitur	49
BAB III PRAKTIK PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI <i>TAKE OVER</i> DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR.....	50
3.1 Subjek Penelitian.....	50
3.2 Objek Penelitian	54
3.3 Penerapan Norma Hukum.....	58
BAB IV ANALISA HUKUM TERHADAP PRAKTIK PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI <i>TAKE OVER</i> DI BAWAH TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR	62
4.1 Mekanisme Hukum Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	62
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Kepentingan Debitur Penerima Pihak Ketiga Dalam Praktik Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui <i>Take Over</i> Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur	90
BAB V PENUTUP	100
5.1. Simpulan	100

5.2. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA.....	103



DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu.....	13
Tabel 2. 1 Data Kredit Berdasarkan Jangka Waktu.....	39



DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
KUH Per	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PDT	Perdata
BW	Burgerlijk Wetboek
UU	Undang-Undang
PN	Pengadilan Negeri
MA	Mahkama Agung
PP	Peraturan Pemerintah



MOTTO

“Tantangan adalah sesuatu yang membuat hidup lebih menarik dan mengatasinya adalah sesuatu yang membuat hidup lebih bermakna.”

Joshua J. Marine

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis dedikasikan kepada kedua orang tua dan keluarga besar tersayang.

