

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN PADA
SAAT MASIH DALAM PROSES KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar
sarjana dalam ilmu hukum**



Oleh :

Nama : WIAT PERMANA

NPM : 1307350106

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM "IBLAM"
JAKARTA
2018**

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”**

Nama : WIAT PERMANA

NPM : 1307350106

Judul :

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN PADA
SAAT MASIH DALAM PROSES KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN**

Secara substansi telah disetujui dan dinyatakan siap untuk
diujikan/dipertahankan

Jakarta,

Februari 2018

Pembimbing,

(Yusuf M Said, S.H.,MH.)

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM "IBLAM"
JAKARTA**

Bahwa isi / materi skripsi yang berjudul :

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN PADA
SAAT MASIH DALAM PROSES KREDIT BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN**

Seluruhnya merupakan tanggungjawab ilmiah dan
tanggungjawab moral penulis

Jakarta, Februari 2018

6000,-

WIAT PERMANA

ABSTRAK

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN PADA SAAT MASIH DALAM PROSES KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN

Nama/NPM : Wiat Permana / 1307350106

Dalam memenuhi kebutuhan terhadap rumah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Oleh sebab itu, pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah. Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat, artinya Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah kredit bagi seluruh masyarakat selama ia sanggup untuk melunaskan kreditnya kepada Bank. Penjualan rumah KPR Subsidi di bawah tangan oleh debitur tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank. Program kredit pemilikan rumah ini dilaksanakan oleh Bank. Bank mempunyai fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Rumusan masalah yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah : (1) Bagaimana akibat hukum terjadinya jual beli rumah di bawah tangan antara Debitur dengan pihak ketiga ? dan (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang telah melakukan jual beli rumah di bawah tangan dengan Debitur ?. Metode penelitian yang penulis lakukan secara yuridis normatif yaitu, dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier guna memecahkan dan menjawab permasalahan pada objek penelitian. Akhirnya penulis menyimpulkan bahwa Perlunya adanya itikad baik dari debitur untuk memberikan jaminan sebagai bentuk perlindungan kepada pihak ketiga yang membeli rumah di bawah tangan, karena potensi terjadinya permasalahan hukum dalam proses pengalihan atau over kredit pemilikan rumah dan tanah tentu ada. Kasus-kasus yang bermunculan berkaitan dengan pengalihan atau over kredit pemilikan rumah yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan diantaranya pada waktu pengambilan sertifikat tanah dan bangunan (rumah) yang disimpan oleh Bank sebagai jaminan.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Landasan Teori.....	8
E. Metode Penelitian	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian.....	17
B. Asas-asas Dalam Perjanjian.....	17
C. Jual Beli Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	26
D. Jual Beli Di Bawah Tangan.....	28
E. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Syarat, Jenis, dan Penyelenggaraan Administrasi.....	30
F. Perbankan pada Umumnya.....	36

G. Tinjauan Umum Kredit Perbankan.....	46
BAB III AKIBAT HUKUM TERJADINYA JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN ANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK KETIGA	
A. Status Hukum Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Masih Dalam Jaminan.....	54
B. Kekuatan Hukum Pengikatan Perjanjian Kredit Dengan Akte Di Bawah Tangan.....	56
C. Akibat Hukum Over Kredit Di Bawah Tangan.....	62
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA DALAM MEMBELI RUMAH YANG MASIH TERIKAT KREDIT BANK Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Pengalihan Atau Over Kredit Kepemilikan Rumah Yang Beritikad Baik.....	67
1. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penerima Pengalihan Kredit Yang Beritikad Baik.....	69
2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Mengover Kredit Pemilikan Rumah Dalam Penguasaan Bank (Kreditur).....	71
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada ALLAH SWT, Karena dengan rahamat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH DI BAWAH TANGAN PADA SAAT MASIH DALAM PROSES KREDIT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN ”**. Skripsi ini diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian program studi Ilmu Hukum pada **Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM**.

Dengan segala hormat dan kasih sayang, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada Ibu dan Istri tercinta atas segala pengorbanan, kasih sayang dan motivasinya, serta selalu mendoakan yang terbaik untuk keberhasilan penulis. Demikian pula buat saudara-saudaraku terima kasih atas dukungan dan bantuannya selama ini.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.H.Edy Susanto, S.H.,MH.,MA selaku Ketua Yayasan LPIHM “IBLAM” ;
2. Bapak Dr.Adi Sujatno, S.H.,MH selaku Ketua STIH “IBLAM” ;

3. Bapak Yusuf M Said, S.H.,MH selaku Dosen Pembimbing yang selalu sabar dan bijaksana dalam memberikan bimbingan, nasehat dan waktunya selama penulisan skripsi ini.
4. Staff Dosen STIH “IBLAM” yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan selama mengikuti perkuliahan sampai akhir penulisan skripsi.
5. Staff Tata Usaha STIH “IBLAM” yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan sampai akhir penulisan skripsi
6. Sahabat – sahabat yang selalu membantu dan menjadi penyemangat selama penulis menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan pahala berlipat ganda kepada semuanya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki. Oleh karena itu penulis berterima kasih apabila ada kritik ataupun saran dari pembaca demi penyempurnaan skripsi ini. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi yang membacanya.

Jakarta, Februari 2018

Penulis

