

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM
PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

PUTU GIAN GIOVANNI

C 100120057

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM
PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H.,M.H. CN)


HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada
Hari : Selasa
Tanggal : 21 Agustus 2018

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H.,M.H. CN
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, SH.,MH.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, SH.,MH.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimvati, SH., M.Hum)

NIK.537

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PUTU GIAN GIOVANNI

N I M : C 100120057

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR
DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 12 Juni 2018
Yang membuat pernyataan,



PUTU GIAN GIOVANNI
C 100120057

MOTTO

*" Dalam hukum seorang bersalah ketika ia melanggar hak orang lain.
Dalam etika dia bersalah jika ia hanya berpikir untuk melakukannya."*

(Immanuel Kant)

*" Orang bisa dihargai karena menepati satu janji, bukan ketika berani
mengucapkan seribu janji"*

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Orang tua penulis yang telah memberikan dukungan doa dan bantuan secara materiil maupun moril kepada penulis.
- ❖ Seluruh keluarga, teman-teman serta sahabatku yang telah memberikan dukungan doa dan semangat kepada penulis.
- ❖ Almamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi kesempatan penulis untuk belajar.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Alhamdulillah Robbil'allamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, sang pencipta langit bumi dan segala isinya yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayang-Nya dan baginda Rasulullah SAW yang dengan sunnahnya selalu menuntun setiap langkah penulis. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat menempuh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo)”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tiada usaha yang tiada mengenal lelah, ketekunan, semangat, serta bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini baik secara langsung ataupun tidak langsung, sehingga perkenankanlah dalam kesempatan ini segala kepentingan dan kerendahan hati penulis mengucapkan segenap maaf dan terimakasih kepada:

1. Allah SWT, Sang Maha Esa yang memberikan kekuatan, jalan kemudahan serta senantiasa menuntun langkah penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah (FH UMS) Surakarta beserta pimpinan FH UMS yang telah berkenan memberikan izin kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
3. Ibu Septarina Budiwati, S.H.,M.H. CN selaku Pembimbing dalam Penulisan Hukum (Skripsi) ini yang telah meluangkan waktu dan memberikan banyak masukan, saran, kritik, dan motivasi kepada penulis demi lancarnya Penulisan Hukum (Skripsi) ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam Penulisan Hukum (Skripsi) ini.

5. Bapak I Wayan Puspawana, Ibu Sri Hastuti, dan Edo Made Lisando yang selalu memberikan doa, kasih sayang, perhatian dan tak pernah lelah memberi semangat serta nasihat kepada penulis agar menjadi seorang yang lebih baik dikemudian hari.
6. Yunita Krysna Valayvi yang selalu memberikan semangat, perhatian, serta doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Penulisan Hukum (Skripsi) ini.
7. Sahabat yang selalu ada baik dalam susah maupun senang Fauzy Raditya, Hirza Arsyad, Mike Indah, Tri Prasetyo, Wahyu Dewantara. Terima kasih atas semangat, canda tawa, inspirasi, selama menempuh perjuangan memperoleh gelar sarjana hukum.
8. Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun Ajaran 2012 yang menjadi bagian dari proses akademis penulis.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan. Hal ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki. Oleh sebab itu merupakan suatu kebanggaan bagi penulis apabila ada kritik dan saran kepada penulis untuk menjadi bekal ke arah yang lebih baik. Akhir kata semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat yang khasanah keilmuan. Amin.

Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Surakarta, 12 Juni 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Kerangka Pemikiran	7
E. Metode Penelitian.....	9
1. Pendekatan Penelitian	10
2. Jenis Penelitian.....	10
3. Lokasi Penelitian.....	10
4. Sumber Data Penelitian	11
5. Teknik Pengumpulan Data.....	12
6. Teknik Analisis Data.....	14
F. Sistematika Skripsi	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit dan jaminan	16
1. Perjanjian Secara Umum.....	16
2. Pengertian Kredit	23
3. Unsur-unsur Kredit	24
4. Syarat-syarat Kredit	25

	5. Perjanjian Kredit	28
	6. Jaminan Dalam Pemberian Kredit	29
	B. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah	38
	1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah	38
	2. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah	39
	3. Jaminan dalam Kredit Kepemilikan Rumah	41
	4. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	43
	5. Alih Debitur dalam Kredit Kepemilikan Rumah	57
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
	A. Proses Ambil Alih Debitur dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.....	62
	B. Akibat Hukum Alih Debitur terhadap Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo.....	77
	C. Problematika yang Muncul di Perjanjian Alih Debitur dalam Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo	85
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	93
	A. Simpulan.....	93
	B. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

PUTU GIAN GIOVANNI. C 100120057. TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di Bank BTN Kantor Cabang Solo). Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2018.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah, akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah, dan problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Metode pengumpulan data melalui penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Teknis analisis data ini merupakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Proses ambil alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah diawali dengan pemenuhan persyaratan dari bank kepada debitur, kemudian dilanjutkan proses pengajuan kredit KPR baru oleh calon debitur baru, setelah proses tersebut terpenuhi, selanjutnya pihak bank melakukan penilaian dengan tahapan wawancara, tahapan analisa kredit, tahap persetujuan, tahapan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan, tahap pencairan. 2) Akibat hukum alih debitur terhadap jaminan kredit kepemilikan rumah, yaitu proses jual beli ini akan melahirkan akad jual beli yang dikeluarkan oleh notaris sebagai bukti bahwa telah dialihkannya kepemilikan agunan kepada debitur baru, adanya pembaharuan hutang debitur baru memiliki hubungan hukum dengan kreditur sebagai akibat hukum dari perjanjian kredit baru yang telah dibuat sebelumnya, pengikatan hak tanggungan untuk menjadi jaminan kredit yang baru. 3) Problematika yang muncul di perjanjian alih debitur dalam pemberian kredit kepemilikan rumah di Bank BTN Kantor Cabang Solo ialah terjadinya jual beli agunan di bawah tangan.

Kata kunci: tinjauan yuridis, perjanjian alih debitur, kredit kepemilikan rumah.

ABSTRACT

PUTU GIAN GIOVANNI. C 100120057. JURIDICAL REVIEW OF DEBTOR GUARANTEE AGREEMENTS IN GIVING HOUSEHOLD CREDITS (Study at BTN Bank Solo Branch Office). Thesis. Faculty of Law. University of Muhammadiyah Surakarta. 2018.

This study aims to know the process of taking over debtors in the provision of house ownership credit, due to the law of the debtors over the guarantee of house ownership credit, and problems arising in the debtors' transfer agreement in the provision of house ownership credit at BTN Bank Solo Branch Office. This research is empirical law research. Methods of data collection through field study and library study. Technical analysis of this data is an interactive analysis. The results showed that 1) The process of taking over the debtor in the provision of house ownership credit begins with the fulfillment of requirements from the bank to the debtor, then proceed with the process of applying for new house ownership credit by new debtor candidate, After the process has been fulfilled, the bank then evaluates the interview stage, the credit analysis stage, the approval stage, the signing of the credit agreement and the binding of the guarantee, the disbursement stage. 2) Due to the law of the transfer of the debtors to the guarantee of house ownership credit, namely the process of buying and selling will give birth to the sale and purchase contract issued by the notary as evidence that the transfer of ownership of collateral to the new debtor, a renewal of the debtor's new debts has a legal relationship with the creditor as a result of the law of the newly created credit agreement, binding of mortgages to become new credit guarantees. 3) The problems that arise in the agreement of the debtor in the granting of house ownership credit in Bank BTN Solo Branch Office is the sale and purchase of collateral under the hand.

Keywords: juridical review, debt restructuring agreement, house ownership credit.