

**ANALISA HUKUM PRAKTEK PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK
DENGAN GANTI RUGI DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Strata 2 Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum
Universitas Andalas*



Diajukan oleh :

NAMA : ARIF SUBHAN

NIM : 1420123038

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2018

**ANALISA HUKUM PRAKTEK PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK
DENGAN GANTI RUGI DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**(Arif Subhan, 1420123038, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Andalas, Tesis, 2018)**

ABSTRAK

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar tentu saja mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Pada waktu pertama kali debitur membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur akan tetapi pada saat debitur tidak mampu lagi membayar cicilan kredit pada kreditur (bank) dan agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek agunan dari Perjanjian Kredit tersebut disita oleh pihak Bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini akan membahas tentang praktek pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis Normatif, dengan data yang diperoleh melalui studi pustaka buku buku dan lain lain. Hubungan hukum antara Kreditur (Bank) dengan Pihak Ketiga pada Praktek Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menurut Penelitian yang Penulis lakukan melihat dari aspek perjanjiannya yang tidak melibatkan atau memberitahukan kepada pihak Kreditur (Bank) atas pengalihan dengan pembuatan akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi di hadapan Notaris yang dilakukan oleh Pihak Kreditur dengan Pihak Ketiga, maka tidak terjadi sebuah hubungan hukum antara Kreditur (Bank) dengan Pihak Ketiga, Akibat Hukum dari Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi yang tanpa melibatkan atau memberitahu Kreditur (Bank) adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan perundang-undangan, yang mana proses Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi ini menjadi Batal demi Hukum, karena sebelum Pembuatan akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi pihak Kreditur sudah ada Perjanjian Kredit sebelumnya dengan Kreditur (Bank) dan akibat hukumnya hanya berlaku bagi Debitur dan Pihak Ketiga karena telah membuat sebuah perjanjian dengan akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi. Perlindungan Hukum terhadap Akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi ini tidak mempunyai perlindungan hukum yang melindungi, karena perbuatannya melanggar ketentuan perundang-undangan yaitu pasal 1320 KUHPerdara, yaitu obyek Pemindahan dan Penyerahan Hak termasuk tidak halal karena sudah ada perjanjian sebelumnya dan di alas hak masih tertera dalam Hak Tanggungan Kreditur (Bank) tetapi dengan diterimanya akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi oleh Kreditur secara tidak langsung antara pihak Kreditur dengan pembeli baru terjadi hubungan hukum dan Pihak Ketiga dilindungi oleh hukum sepanjang pihak ketiga dapat melunasi kewajiban Debitur

Kata kunci : Pemindahan dan penyerahan hak, ganti rugi, kredit pemilikan rumah

**THE LEGAL ANALYSIS OF PREVENTION OF TRANSFER AND DELIVERY OF
RIGHTSWITH INDEMNITY IN HOUSEHOLD CREDIT (KPR)**

(Arif Subhan, 1420123038, Master Program of Notary of Andalas University Faculty of Law, Thesis, 2018)

ABSTRACT

Home as one of the basic needs of course has a very important function for human life. The first time a borrower buys a house on Home Ownership Loan (KPR), which is done is the signing of a credit agreement between the debtor and the creditor but when the debtor is no longer able to pay the loan installment to the creditor (bank) and in order to avoid any default resulting collateral object of the Credit Agreement is seized by the Bank, the debtor seeks a way out by reselling or transferring what is the object of collateral in the Housing Loan Agreement (KPR). This study will discuss about the practice of transfer and delivery of rights with compensation In House Ownership Loan (KPR), approach method used is juridical Normative, with data obtained through book study books and other books. The legal relationship between the Creditors (Banks) and the Third Parties on the Practices of Transfer and Transfer of Rights with Indemnification in Housing Loans (KPR), according to the Research The author did look at the aspects of the agreement that did not involve or notify the Creditor (Bank) the making of the deed of Transfer and Transfer of Rights with Indemnity before the Notary made by the Creditor Party with Third Parties, there shall be no legal relationship between the Creditor (Bank) and the Third Party, the Legal Consequences of Transfer and Transfer of Rights with Indemnity without involvement or notify the Creditor (Bank) is incorrect and inconsistent with legislation, whereby the process of Transfer and Transfer of Rights with Compensation is null and void by law, as prior to the making of the deed of Transfer and Transfer of Rights with Creditor of the Creditors previously existing Credit Agreement with the Creditor (Bank) and its legal consequences is applicable only to Debtors and Third Parties for having entered into an agreement with the deed of Transfer and Transfer of Rights with Indemnity. Legal Protection of the Deed of Transfer and Transfer of Rights with Compensation has no protective legal protections, because his actions violate the provisions of the law, namely article 1320 Civil Code, namely the object of Transfer and Transfer of Rights including not kosher because there is an earlier agreement and in the rights base still is set forth in the Creditor's Deposit Rights (Bank) but upon the receipt of the indirect Custodial Transfer and Transfer Acknowledgment between the Creditor party and the new buyer is incorporated by law and protected by law as long as the third party may pay off the Debtor's liabilities

Keywords: Transfer and delivery of rights, compensation, mortgage loans