

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Hubungan hukum antara pihak Kreditor dengan Pihak Ketiga pada Akta 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 Kreditor (BTN) atas pengalihan dengan pembuatan akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi yang dibuat di hadapan Notaris yang dilakukan oleh Pihak Debitur dengan Pihak Ketiga, maka tidak terjadi sebuah hubungan hukum antara Kreditor (Bank) dengan Pihak Ketiga, karena Pihak yang membuat hubungan hukum adalah pihak Debitur dan Pihak Pembeli baru, yang saling mengikatkan diri dengan membuat perjanjian dengan akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris tetapi dengan diterimanya akta Penyerahan dan Pemindahan Hak Dengan Ganti Rugi oleh Kreditor maka secara tidak langsung terjadi sebuah hukum yang mana selama ini pihak Kreditor menerima dan seolah membiarkan debitur untuk menjual rumah yang masih dalam jaminan kreditor, sedangkan pihak kreditor dan Pihak Debitur sebelumnya telah sepakat membuat sebuah perjanjian Kredit yang mana dalam perjanjian kredit

tersebut salah satu pasalnya ada yang melarang pihak Debitur untuk mengalihkan atau menjual obyek yang diperoleh dari peminjaman kredit dari Pihak Kreditur,

2. Akibat Hukum dari Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi yang tanpa melibatkan atau memberitahkannya kepada 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 dengan Bank selaku Kreditur, dengan demikian melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, adapun yang dilanggar adalah kausa yg halal, karena dalam perjanjian Kredit antara Bank dengan Pihak Debitur atau Penjual, ada pasal yang melarang Pihak Debitur untuk menyewakan, menjual, atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari pihak Debitur atau bank maka akibat hukumnya adalah hanya mengikat kepada pihak Debitur selaku Penjual dan Pihak Pembeli baru atau pihak ketiga saja, karena hanya antara pihak Debitur dan Pihak Pembeli baru yang melakukan sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama dan dituangkan dalam akta
3. Perlindungan Hukum terhadap Akta Pemindahan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) 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 atas hak

masih tertera dalam Hak Tanggungan Bank BTN. Dengan demikian akta yang dibuat tersebut telah Batal demi Hukum karena sudah ada Perjajian Kredit terlebih sebelumnya antara Debitur dengan Bank BTN maka Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti rugi yang dibuat oleh Notaris ini tidak ada Perlindungan hukumnya dan jika terjadi Permasalahan atas pembuatan Akta Pemindahan Hak Dengan Ganti rugi ini masih memerlukan instansi lain untuk menguatkan kekuatan aktanya dalam hal ini adalah Pengadilan negeri setempat, tetapi dengan diterimanya perbuatan hukum dengan pembuatan Akta Penyerahan Hak Dengan Ganti rugi dalam Kredit Kepemilikan rumah maka secara tidak langsung pihak Pembeli baru atau Pihak ketiga mendapat perlindungan oleh hukum, dikarenakan pihak Kreditur (Bank) selama ini tidak menolak atas akta akta peralihan yang selama ini terjadi dimasyarakat, dan pihak pembeli baru selama ini beritikad baik dengan secara rutin mengangsur angsuran atas nama debitur sampai dengan lunas.

B. Saran-Saran

Beberapa saran yang dapat Penulis sampaikan dalam tulisan ini adalah:

1. Penulis menghimbau kepada masyarakat yang bermaksud akan mengadakan pengalihan hak dengan cara meneruskan kredit (operkredit), sebaiknya langsung mengurus dan berhadapan dengan Pihak Kreditur (Bank), dengan tujuan untuk mengetahui dengan pasti posisi kredit debitur lama dan untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli baru, atas pengalihan Kredit Kepemilikan rumah (KPR)

dimana Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) banyak yang dilakukan Pengalihan yang tanpa sepengetahuan Bank Ini akan menambah banyaknya masalah yang terjadi di masyarakat, maka bagi para masyarakat diharapkan mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh Bank. Juga proaktifnya pihak Bank sendiri sangat diharapkan untuk tetap memantau rumah sebagai jaminan kredit tersebut, meskipun debitur sendiri telah melakukan kewajibannya dengan baik, membayar angsuran tertib dan lancar, sehingga dapat dihindari permasalahan yang timbul akibat proses pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena Jika terjadi permasalahan penyelesaian masalah ini akan melibatkan Pengadilan, mengingat prosedurnya panjang, rumit dan biayanya juga mahal.

2. Untuk kepada para Notaris seharusnya memberi pemahaman terlebih dahulu kepada para pihak tentang apa yang disebut dengan jual beli, atau memberikan pemberitahuan tentang kekuatan hukum akan akta yang akan dibuat jika tanpa adanya surat persetujuan dari pihak Bank, yang mana dalam perjanjian yang menggunakan Notariel Akta. Akta Pemindehan dan Pengalihan Hak dengan Ganti Rugi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau akta-akta sejenisnya yang berkenaan dengan jual beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bahwa akta yang akan dibuat sebelumnya sudah dilarang dalam perjanjian Kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Bank, maka dari itu Notaris seyogyanya menjelaskan bahwa akta yang akan dibuat itu secara teori dan perundang undangan tidak dibenarkan karena akan Batal Demi Hukum yang melanggar pasal 1320 KUHP point causa yang halal. Dalam hal ini Pihak Pertama atau Penjual telah melanggar Perjanjian Kredit Bank

Tabungan Negara, dengan Menjual Rumah Yang Masih dalam Hak Tangungan Bank, kecuali ada surat persetujuan tertulis terlebih dulu dari Kreditur (Bank) Dan menyarankan para masyarakat yang hendak membeli rumah yang masih dalam masa kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank, untuk melibatkan pihak Bank yang bersangkutan supaya tidak terjadi masalah dikemudian hari dan tentunya tidak melibatkan Pihak notaris, dan tidak melibatkan pengadilan setempat untuk menyelesaikan masalah jika terjadi permasalahan di kemudian hari.

