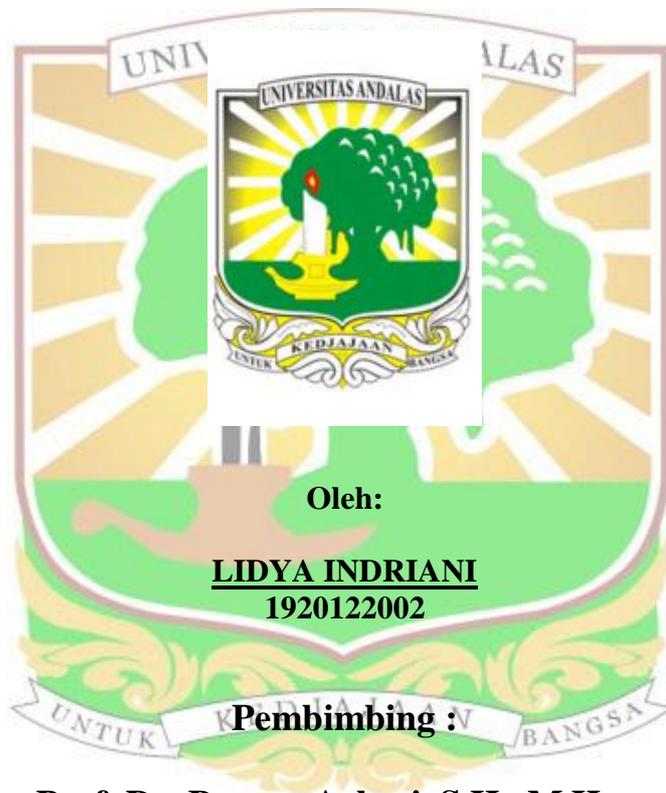


**KONSEKUENSI YURIDIS PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK
ATAS KEPEMILIKAN RUMAH SECARA DIBAWAH TANGAN YANG
MASIH DALAM JAMINAN BANK**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan*



Prof. Dr. Busyra Azheri, S.H., M.Hum
Dr. Wetria Fauzi, S.H., M.Hum

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2023

ABSTRAK

KPR Bersubsidi merupakan program pemerintah dan bekerjasama dengan bank untuk memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Nyonya A sebagai debitur KPR Bersubsidi mengalihkan hutang dan/atau menjual tanah dan bangunan rumahnya secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank kepada pihak ketiga. Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana kekuatan hukum dan akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank dan bagaimana perlindungan hukum terhadap bank dan pihak ketiga selaku penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan sifat penelitian *deskriptif analitis* menggunakan jenis data sekunder yang didapatkan melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan teknik pengumpulan data melalui studi dokumen dan dianalisa secara kualitatif. Kekuatan hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah adalah akta pengoperan dan penyerahan hak merupakan akta otentik namun terdegradasi sebagai akta dibawah tangan dan akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak adalah pihak bank hanya mengakui debitur lama sebagai pemilik dan pemberi hak tanggungan dan akta pengoperan dan penyerahan hak hanya mengikat pihak debitur dan pihak ketiga saja. Perlindungan hukum terhadap bank adalah pada saat debitur wanprestasi maka bank berhak menyita sertipikat hak milik dan melelangnya melalui pelelangan umum berdasarkan sertipikat hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penerima pengoperan dan penyerahan hak adalah pada saat debitur wanprestasi maka pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri berdasarkan bukti Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan hak yang ditandatangani oleh Notaris. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank tidak mengikat pihak bank. Bank sebagai pemegang hak tanggungan memiliki kekuasaan untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dan pihak ketiga sebagai penerima pengoperan dan penyerahan hak harus melewati proses pengadilan negeri setempat untuk menuntut penggantian biaya atau ganti rugi apabila debitur wanprestasi. Bank seharusnya berinisiatif untuk mensurvei kondisi objek hak tanggungan yang masih dalam masa kredit dan debitur sebaiknya dengan itikad baik memenuhi janji-janji yang disepakati dalam perjanjian dengan Kreditur dan Pihak Ketiga.

Kata kunci : Pengoperan Kredit, Jaminan, Notaris