

TAKE OVER KREDIT RUMAH BERSUBSIDI YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN

Ahmad Zaki Ahsani¹, Hidayatullah², Salamiah³

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 18810570

²Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 0025087901

³Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 1128037202

Email : najmi.ahsani@gmail.com

ABSTRAK

Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over kredit*.

Berangkat dari adanya norma kosong dalam Undang-Undang Perbankan, KUHPerdara maupun Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu belum diaturnya alih debitur Kredit Pemilikan Rumah tanpa diketahui bank pemberi kredit, maka dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normative merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian normatif seringkali disebut dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka. Penelitian hukum normatif juga disebut penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Dalam penelitian normatif hukum dipandang identik dengan norma-norma tertulis, yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang dan meninjau hukum sebagai suatu sistem normatif yang otonom, mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.

Akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini

tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru dan di dalam over kredit tersebut perjanjian yang dilakukan di bawah tangan oleh pihak debitur pertama dan kedua tidaklah sah perjanjian tersebut dan tidak di akui oleh pihak bank karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aliminsyah, Pandji (2003), *Kamus Istilah Keuangan Perbankan*, Bandung, Yrama Widya
- Bambang Waluyo, (2011), *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.
- Edy Putra The Aman, (2012), *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty.
- Johar Arifin dan Fakhrudin (2001), *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan dan Perbankan*. Elex Media Komputindo. Kelompok Gramedia
- Johny Ibrahim, (2012), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Banyumedia.
- J. Satrio (1999), *Kompensative dan Percampuran Hutang*, Bandung. PT. Alumni.
- Mariam Darius Badruzaman, (2012), *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- Jay A. Sigler dan Benyamin R. Beede, 2017, *The Legal Sources of Public Policy*, Lexington Books, Massachusetts, Toronto
- Lexi J Maleonf, (2013), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung:Remaja Rosdakarya.
- Munir Fuady, (2016), *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhamad Djumhana, (2016), *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhamad Abdul Kadir, (2000), *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim Hs, (2015), *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, (2011), *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenida Media.
- Rachmat Firdaus, Ariyanti (2004), *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Bandung: Alfabeta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, (2018), *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Alumni.

Sutarno (2014), *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Rakyat Pada Bank*, Alfabeta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2013), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Wahyu Triadji (2008), *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank NISP Cabang Yogyakarta*, Program Pascasarjana, UNDIP.

JURNAL

Dora Kusumastuti, “*Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*” <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/8686/7774>>diakses tanggal 24 September 2018, pukul 08.00 wib.

Hidayat, G. (2017), *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan KPR Pada Bank Syariah*, Jurnal Coopetition, Volume 8, edisi (2), Sumedang, hlm.129.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

DUHAM (Deklarasi Umum Hak-hak Asasi Manusia).