



SKRIPSI

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH  
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

*THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING  
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING  
DEPARTMENT WITH GUARANTEE  
OF RIGHT BURDEN*

**ABDUL ROCHMAN  
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

SKRIPSI

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH  
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

*THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING  
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING  
DEPARTMENT WITH GUARANTEE  
OF RIGHT BURDEN*

**ABDUL ROCHMAN  
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

## MOTTO

**”JANGAN SEPELEHKAN SUATU JANJI KARENA JANJI ADALAH  
HUTANG MAKA JADIKAN JANJI ADALAH BEBAN, SUATU HAL  
YANG HARUS DIPERTANGGUNGJAWABKAN  
SAMPAI KITA BERTEMU TUHAN ”**

(Irawan Adi)

---

Sumber : [http://irawanadi.wordpress.com/kejujuranhati dan katabijak/](http://irawanadi.wordpress.com/kejujuranhati%20dan%20katabijak/), 2010

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta, bapakku H.M. Sya'Roni dan ibuku HJ. Chusnussifah atas segala kasih sayang, doa dan dukungan yang tiada hentinya demi keberhasilanku;
2. Alma Mater yang selalu aku banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Guru-guruku yang telah memberikan ilmu dan panutan kepadaku sejak duduk di bangku pendidikan dasar hingga perguruan tinggi.
4. Serta Kakakku M. Hari Fauzi, Almarhum Nur Hadi, M. Aminuddin, dan M. Muchibbin. Dan juga adikku Nur Mulidiyah dan Sriwahyuni atas segala kasih sayang dan selalu mendukung dalam setiap langkahku;

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH  
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

***THE AGREEMENT OF TRANSFERRING DEBTOR IN GIVING  
HOUSING OWNERSHIP CREDITS BY BANKING  
DEPARTMENT WITH GUARANTEE  
OF RIGHT BURDEN***

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ABDUL ROCHMAN  
NIM. 050710101047**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 28 JANUARI 2010

Oleh :

**Pembimbing,**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 194809031980021001**

**Pembantu Pembimbing,**

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
**NIP. 195711211984031001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH  
LEMBAGA PERBANKAN DENGAN  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

**ABDUL ROCHMAN**  
**NIM. 050710101047**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 194809031980021001**

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
**NIP. 195711211984031001**

Mengesahkan

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196001011988021001**

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 01  
Bulan : Februari  
Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

### **Panitia Penguji :**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Prof. Dr. HEROWATI POESOKO, S.H., M.H.**  
**NIP. 194804281985032001**

**IKARINI DANIWIDIYANTI, S.H., M.H.**  
**NIP. 197306271997022001**

### **Anggota Penguji :**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 194809031980021001**

(.....)

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
**NIP. 195711211984031001**

(.....)



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Abdul Rochman  
NIM : 050710101047  
Fakultas : Hukum  
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Keperdataan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

**”PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Februari 2010

Yang Menyatakan,

Abdul Rochman

050710101047

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan hidayah-Nya, berupa kemampuan berpikir dan analisis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **”PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUGNAN”** Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai persyaratan pokok yang telah ditentukan untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam perumusan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya atas terselesaikannya skripsi ini kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan petunjuk, nasehat dan dorongan hingga terselesaikan skripsi ini;
3. Ibu Prof.Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H., selaku Dosen Ketua Penguji;
4. Ibu Ikarini Daniwidiyanti, S.H.,M.H., selaku Dosen Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. DR. M. Arief Amrullah, S.H. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Mardi Handono, S.H, M.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberikan masukan serta nasehatnya selama perkuliahan;
11. Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., yang saya anggap seperti kakak sendiri;
12. Bapak Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis;
13. Ibunda HJ. Chusnussifah dan Ayahanda H.M. Sya'Roni atas segala pengorbanan dan kasih sayang serta selalu menemani langkahku dengan iringan doanya;
14. Kakak-kakakku, M. Hari Fauzi, Almarhum Nur Hadi, M. Aminuddin, dan M. Muchibbin yang selalu memberikan semangat serta dorongan.
15. Adik-adikku, Nur Maulidyyah dan Sri Wahyuni atas kasih sayang dan semua bantuan serta motifikasinya;
16. Ely Nur Fatimah tercinta yang selalu mendukung dan memberikan motivasi;
17. Teman - teman seperjuangan di Kampus Bumi Tegal Boto Fakultas Hukum '05 (Yudo, Dwi, Mirta, Puspa, Balkis, Bagus, Panggayu, Djohan Adi Irawan, Fimi, Swesty) terima kasih atas semua dukungan dan bantuannya;
18. Teman – teman yang ada di gresik (Arif, Saipul, irom, agus, sabu, adi) terima kasih atas persahabatan indah yang telah kalian berikan kepadaku, kapan kita ngumpul lagi, aku akan selalu merindukan kalian;
19. Teman-teman IMAGRES (najat, hendirk, ratih, umo, aan, hamed, fiki, faisol) yang membuat saya betah tinggal dijember;
20. Teman-teman koz WKP yang selalu bisa membuat saya terhibur;
21. Teman KKM satu-satunya (Yudo) di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Jember kasih atas kerjasamanya;
22. Teman - teman angkatan 2005 atas segala kenangan dan kebersamaan selama ini;
23. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini baik pikiran, tenaga, materi maupun yang lain demi kelancaran penulisan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, 28 Januari 2010

Penulis

## RINGKASAN

Perjanjian alih debitur merupakan suatu perjanjian pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris. Peristiwa pengalihan debitur dapat terjadi di dalam kehidupan masyarakat dalam urusan perjanjian kredit di lembaga perbankan, hal ini bisa disebabkan karena debitur lama tidak dapat memenuhi pembayaran utang kepada kreditur atau bisa disebut debitur wanprestasi. Dalam KUH Perdata, secara umum dikenal dua macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu dengan *delegasi* (pemindahan hutang) yang diatur dalam pasal 1417 KUH Perdata dan *novasi* (pembaharuan hutang) yang diatur dalam pasal 1413 KUH Perdata . Berdasarkan hal tersebut diatas menimbulkan keinginan penulis untuk mengkaji lebih lanjut dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **”PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”** Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini mengenai pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, status hukum jaminan hak tanggungan pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan prinsip *droit de suite*, dan akibat hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis tentang pengaturan perjanjian alih debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah, mengkaji dan menganalisis status hukum jaminan hak tanggungan pada perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan prinsip *droit de suite*, dan mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian alih debitur dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini secara yuridis normatif (*Legal Research*) dengan pendekatan masalah yang berupa pendekatan undang-undang (*statute approach*). Sumber bahan hukum yang

dipergunakan dalam skripsi yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum dengan metode analisis bahan hukum menggunakan logika hukum berdasarkan metode deduksi.

Perjanjian alih debitur baik didalam KUHPerdara maupun KEPMEN pada perjanjian KPR merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut aset yang menjadi jaminan kredit. Novasi diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata. Pada perjanjian kepemilikan rumah diatur dalam Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, disitu disebutkan bahwa Bank Tabungan Negara dapat menarik pengurusan piutang negara untuk restrukturisasi hutang.

Dari uraian diatas terdapat beberapa saran dari penulis adalah sebagai berikut : *pertama*, Hendaknya pemerintah membuat peraturan/undang-undang yang mengatur lebih jelas tentang perjanjian alih debitur khususnya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah mengenai prosedur perjanjian alih debitur dan peralihan jaminan setelah terjadi perjanjian alih debitur; *kedua*, Hendaknya debitur baru mengeluarkan sejumlah uang untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh debitur lama dan biaya yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur dalam kredit pemilikan rumah (KPR), Pada saat jaminan yang berupa Hak Tanggungan beralih pada debitur baru selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat hak tanggungan yang baru.; *ketiga* Hendaknya debitur baru benar-benar melaksanakan kewajibannya atas fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur setelah terjadinya perjanjian alih debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, maka akan ada peralihan hak dan kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru,, sebab kreditur dengan itikad baik untuk membantu masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah yang kurang mampu membeli rumah secara tunai.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.5 Pendekatan Masalah.....	8
1.6 Bahan Hukum .....	8
1.6.1 Bahan Hukum Primer.....	8
1.6.2 Bahan Hukum Sekunder .....	9
1.6.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.7 Metode Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	11
2.1 Perjanjian.....	11

2.1.1 Pengertian Dan Syarat Sah Perjanjian.....	11
2.1.2 Asaz-asaz Perjanjian .....	14
2.1.3 Pengertian Perjanjian Pembaharuan Hutang ( <i>novasi</i> ).....	16
2.2 Perjanjian Kredit .....	18
2.2.1 Pengertian Dan Fungsi Perjanjian Kredit.....	18
2.2.2 Bentuk Perjanjian Kredit.....	21
2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	24
2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	24
2.3.2 Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	25
2.4 Hukum Jaminan .....	26
2.4.1 Pengertian Jaminan .....	26
2.4.2 Macam-Macam Jaminan .....	27
2.5 Hak Tanggungan .....	32
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	32
2.5.2 Obyek Hak Tanggungan .....	33
2.5.3 Prinsip-prinsip Hak Tanggungan .....	36
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
3.1 Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Merupakan Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah .....	39
3.1.1 Pengaturan Perjanjian Alih Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	39
3.1.2 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Merupakan Perjanjian Pokok .....	40
3.1.3 Perjanjian Alih Debitur Merupakan Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah.....	42
3.2 Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Mendasarkan Pada Prinsip <i>Droit De Suite</i> .....	46
3.2.1 Perjanjian Alih Debitur Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 Merupakan Restrukturisasi Hutang.....	46



3.2.2 Prinsip <i>Droit De Suite</i> Pada Jaminan Hak Tanggungan .....	47
3.2.3 Restrukturisasi Terhadap Perjanjian Alih Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	53
3.3 Akibat Hukum Dari Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	55
3.3.1 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Perjanjian Kredit .....	55
3.3.2 Akibat Hukum Perjanjian Alih Debitur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Ditinjau Dari Jaminan Hak Tanggungan .....	60
<b>BAB 4 KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	63
4.1 Kesimpulan .....	63
4.2 Saran.....	64
<b>DAFTAR BACAAN</b> .....	66
<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN</b> .....	68

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I** : Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara;
- Lampiran II** : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
- Lampiran III** : Sertifikat Hak Tanggungan;
- Lampiran IV** : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- Lampiran V** : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
- Lampiran VI** : Aplikasi Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara;
- Lampiran VII** : Formulir Permohonan Alih Debitur;
- Lampiran VIII** : Formulir Penerusan Hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).