

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul ini secara umum bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Take Over dalam jual beli rumah secara kredit pada Kredit Pemilikan Rumah PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG KARAWANG, untuk mengetahui akibat hukum dari pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan, dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi jika Take Over dalam jual beli rumah secara kredit dilaksanakan secara di bawah tangan. Suatu perjanjian yang ideal di harapkan dapat berjalan dan menjadi sebuah kepercayaan yang akan di pegang oleh masing-masing pihak. Namun pada kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, sehingga yang dilakukan adalah jalan pintas dengan cara pemindahan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah yaitu rumah, yang dilakukan dibawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum Kredit Pemilikan Rumah tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal masyarakat adalah over kredit. Mekanisme pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah di BTN secara normatif, tidak memerlukan waktu yang sangat lama, cukup dengan nasabah datang ke bank membawa persyaratan yang telah di tentukan oleh pihak Bank, kemudian setelah persyaratan di setuju oleh pihak Bank maka permohonan tersebut hanya membutuhkan dua minggu saja. Dan bank akan memproses dokumen di hadapan notaris dan secara notariil dengan pihak yang akan menerima Kredit Pemilikan Rumah dari pemohon. Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti adalah proses alih debitur (Take Over) di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Karawang, dan apa akibat hukum alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan upaya hukum untuk menyelesaikan masalah yang timbul setelahnya. Penelitian yang dilakukan merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Sumber bahan hukum meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan yaitu : perjanjian antara nasabah dengan Bank, Take Over kredit pemilikan rumah di bawah tangan, dan penyelesaian akibat hukum dari jual beli rumah secara Take Over di bawah tangan. Debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya.hukum. Penjualan rumah Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah Kredit Pemilikan Rumah itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank agar Bank menggugat untuk meminta debitur mengganti kerugian dan segera melunasi seluruh utang yang terutang. Penjualan rumah Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Bank sebagai jaminan dapat membatalkan penjualan rumah atas hipotek debitur yang telah dibuat sebelumnya.

Kata Kunci : Bank, Take Over di bawah tangan, Jual beli Rumah.

ABSTRACT

This thesis generally aims to determine the implementation of Take Over in buying and selling houses on credit at PT. STATE SAVINGS BANKS OF KARAWANG BRANCH, to find out the legal consequences of taking Over KPR under the hand, and to find out the resolution of legal problems that occur if Take Over in buying and selling houses on credit is carried out under the hand. An ideal agreement is expected to run and become a trust that will be held by each party. However, in certain conditions, agreements are often not able to work properly, so what is done is a shortcut by transferring the rights to the KPR object, namely the house, which is carried out by the debtor to another party before the mortgage is paid off without the bank's knowledge or known by the public is over credit. The normative Take Over mechanism for Home Ownership Loans at BTN does not require a very long time, with customers coming to the bank to bring the requirements determined by the Bank, then after the requirements are approved by the Bank, the request only requires two weeks only And the bank will process documents before the notary and notariil with the party who will receive the mortgage from the applicant. Based on this, the problem to be examined is the process of transferring the debtor (Take Over) at PT. Karawang Branch State Savings Bank, and what are the legal consequences of transferring debtors under the law and legal efforts to resolve problems that arise afterwards. The research conducted is a type of normative juridical research. Sources of legal materials include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Legal materials obtained in the study were collected through library studies. Conclusions obtained from the results of research and discussions that have been done are: agreements between the customer and the Bank, Take Over mortgage loans under the hand, and settlement of legal consequences of buying and selling houses in Take Over under the hands. Passive Subjective Novation because in this case what happens is change debtor with the approval of the creditor with the release of the old debtor of his obligations. Mortgage home sales are under the hands of debtors who have not paid their debts are an act against the law because the KPR house is a collateral for debt debtor to the Bank, so that the Bank can sue the debtor for provide compensation and immediately pay off all the remaining debts. Housing loan sales under the hands of the debtor, do not abolish the obligation of the Debtor to repay the debt to the Bank. Bank as the guarantee holder can cancel the sale and purchase of the house Mortgage by the old debtor is done under the hand.

Keywords: Bank, Take Over, Trading Houses.