



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

**PROSES JUAL BELI RUMAH DENGAN CARA *TAKE OVER*  
*CREDIT* MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) PADA PERBANKAN**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

Disusun Oleh :

**WIJAYANTI AYU KINASIH**  
NPM : 211003742018701

**SEMARANG**  
**2025**



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

**PROSES JUAL BELI RUMAH DENGAN CARA *TAKE OVER*  
*CREDIT* MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) PADA PERBANKAN**

**SKRIPSI**


Telah dilakukan pengujian dihadapan Tim Penguji  
Dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

Disusun Oleh :

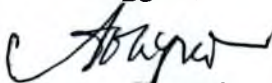
**WIJAYANTI AYU KINASHIH**

NPM : 211003742018701


Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua

  
Zabidin, SH, M.Hum  
NIDN : 06-1304-6302

Anggota,

  
Saryana ,S.H.,MSi  
NIDN. 06-03034-6502

Anggota,

  
Prof. Dr. Sigit Prianto.S.H.,M.Hum  
NIDN. 06-1301-6201



SEMARANG  
2025

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
ABSTRAK .....	x
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan Masalah.....	5
C. Perumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Kegunaan Penelitian .....	6
F. Sistematika Penulisan Skripsi.....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	8
A. Perjanjian Jual Beli Rumah.....	8
B. Tujuan Jual Beli Rumah .....	12
C. Kewajiban Penjual .....	14
D. Kewajiban Pembeli .....	15
E. Hak Penjual dan Pembeli .....	16
F. Pengalihan Hak Karena Jual Beli .....	17
G. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	19
H. Jual Beli Rumah Dengan <i>Take Over Credit</i> .....	21
BAB III : METODE PENELITIAN .....	25
A. Tipe Penelitian .....	25
B. Spesifikasi Penelitian .....	26
C. Sumber Data .....	26

D. Metode Pengumpulan Data .....	27
E. Metode Penyajian Data .....	27
F. Metode Analisis Data .....	27
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....	29
A. Proses Jual Beli Rumah dengan cara <i>Take         Over Credit</i> Melalui Fasilitas KPR pada Perbankan .	31
B. Hambatan <i>Take Over Credit</i> dalam Jual Beli Rumah dengan KPR Serta Upaya Untuk Mengatasi .....	56
BAB V : PENUTUP .....	63
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64
DAFTAR PUSTAKA .....	65

## ABSTRAK

Proses jual beli rumah dengan cara *take over credit* melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada perbankan dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Hal ini disebabkan dalam proses yang dilaksanakan tersebut tidak menurut aturan-aturan yang berlaku, misalnya nasabah pembiayaan lama (penjual) dan calon nasabah pembiayaan baru (pembeli) telah melakukan pengalihan hak secara di bawah tangan yang mereka buat sendiri tanpa memberitahukan kepada pihak bank, maka dalam hal ini pihak bank akan menolak untuk memproses penerusan pembiayaan KPR tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka melalui penelitian ini diharapkan dapat diketahui bagaimana proses jual beli rumah dengan cara *take over credit* melalui fasilitas KPR pada perbankan serta hambatan dan upaya mengatasi jual beli rumah dengan cara *take over credit*. Metode penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang memakai pendekatan terhadap masalah-masalah yang hendak diteliti dengan melihat dari aspek hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna memperoleh data sekunder yang dikaitkan dengan kondisi atau keadaan masyarakat secara utuh dan nyata, dengan jalan mengadakan penelitian, peninjauan langsung ke masyarakat untuk mengumpulkan data secara obyektif, guna memperoleh data primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses perjanjian jual beli rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui *take over credit* nasabah pembiayaan baru, dapat dilaksanakan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara resminya langsung melalui perbankan pemberi fasilitas KPR, dan pengalihan hak (*take over* nasabah pembiayaan) melalui kantor notaris. Namun, kepada masyarakat yang bermaksud akan mengadakan pengalihan hak dengan cara *take over credit* nasabah pembiayaan, sebaiknya langsung mengurus dan berhadapan dengan pihak perbankan. Hal ini dipandang perlu untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya pengalihan pembiayaan yang bermasalah di kemudian hari. Hambatan yang timbul antara lain, adanya beberapa debitur yang melalaikan kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Untuk itu langkah yang telah dilakukan untuk mengatasi kredit bermasalah diantaranya dengan melalui Penagihan kredit, Restrukturisasi pinjaman, penyelesaian yang disepakati dan Litigasi.

Kata Kunci : Jual beli rumah, *Take over credit*, KPR, Perbankan.