

TESIS

FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN

KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI



Diajukan oleh :

SAFNA WIRA AGISNA IRNADYA MAHREZA SH.

NIM. 2220216320076

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JUNI 2025

RINGKASAN

**FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH SUBSIDI**

Ringkasan Seminar Hasil Sementara untuk Tesis S2 Program Magister Kenotariatan

Diajukan Oleh

Safna Wira Agisna Irnadya Mahreza

Nim. 2220216320076

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JUNI 2025

Tesis ini
telah diperbaiki dan disetujui
pada Tanggal

PEMBIMBING



Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

NIP. 19610619 198603 1 015

Diketahui oleh
**Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan**



Dr. Hj. Bahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 197304202003122002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Safna Wira Agisna Imadya Mahreza

NIM :2220216320076

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI

Dengan ini Menyatakan Bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2025

Yang membuat Pernyataan


Safna Wira Agisna Imadya Mahreza, S.H



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

SAFNA WIRA AGISNA IRNADYA MAHREZA

2220216320076

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

16 %

Banjarmasin, 14 Juli 2025

Mengetahui,

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT RUMAH SUBSIDI

Oleh :

Safna Wira Agisna Irnadya Mahreza¹, Dr.Djoni Sumardi Gozali²

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, Halaman

Peralihan Kredit Kepemilikan rumah subsidi sering di lakukan secara di bawah tangan,yaitu tanpa adanya persetujuan dari pihak bank dan tanpa akta otentik dari notaris.Praktik ini terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang benar dan keinginan untuk menyelesaikan transaksi dengan cepat.Akibat dari peralihan secara tidak sah ini menimbulkan tidak pastian hukum dan risiko kerugian di kemudian hari,Debitur baru yang tidak tercatat secara resmi tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas terhadap bank maupun objek rumah.sehingga rentan kehilangan hak dan tidak memperoleh perlindungan hukum.Permasalahan ini juga menyentuh aspek kewenangan dan tanggung jawab notaris yang dimana dalam beberapa kasus diminta untuk membuat akta tanoa kelengkapan dokumen yang sah dari pihak bank. Tujuan Penelitian ini untuk menganalisis kewenangan dan tanggung jawab hukum notaris dalam peralihan kredit rumah subsidi yang dilakukan tanpa persetujuan bank,menganalisis perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi debitur baru dan juga menilai akibat hukum dari peralihan kredit yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa melibatkan notaris dan persetujuan bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran penting dalam mejamin keabsahan peralihan kredit melalui pembuatan akta otentik dan pemeriksaan dokumen hukum.Peralihan kredit yang dilakukan secara bawah tangan tanpa melibatkan notaris dan bank adalah tidak sah secara hukum,debitur baru yang mengambil alih kredit tanpa prosedur resmi berada dalam posisi hukum yang lemah dan tidak memperoleh perlindungan hukum yang cukup, dan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum peralihan kredit harus dilakukajnsecara sah melalui notaris dan mendapat persetujuan tertulis dari bank.

¹ NIM.2220216320076

² Pembimbing Tesis

ABSTRAK

FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT RUMAH SUBSIDI

Oleh :

Safna Wira Agisna Irnadya Mahreza³, Dr.Djoni Sumardi Gozali⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

Kata Kunci : Peralihan kredit,Rumah subidi,Notaris

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap perjanjian, termasuk dalam peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi. Banyak terjadi peralihan kredit yang dilakukan secara bawah tangan, tanpa persetujuan dari bank dan tanpa akta otentik dari notaris, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi debitur baru yang mengambil alih kewajiban kredit. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan teori hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan teknik analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dalam peralihan kredit kepemilikan rumah sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Peralihan kredit yang dilakukan tanpa akta notaris dan tanpa persetujuan bank tidak diakui secara hukum dan hanya dianggap sebagai perjanjian di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian terbatas, dan tidak dilibatkannya notaris dalam proses peralihan kredit dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, terutama bagi debitur baru yang tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas, serta berisiko kehilangan hak atas rumah yang telah dibayarnya.

³ NIM.2220216320076

⁴ Pembimbing Tesis

ABSTRACT

**NOTARY FUNCTION IN TRANSFER OF SUBSIDIZED HOME
OWNERSHIP KREDIT**

By:

Safna Wira Agisn Irnadya Mahreza⁵, Dr Djoni Sumardi Gozali⁶

Master of Notarial Law, Lambung Mangkurat University

Keyword : Credit transfer, Subsidized housing, Notary

Notaries as public officials have an important role in ensuring legal certainty and protection in every agreement, including in the transfer of subsidized home ownership credit. Many credit transfers are carried out underhand, without the consent of the bank and without an authentic deed from the notary, thus creating legal uncertainty for new debtors who take over credit obligations. This study uses a normative legal research method with a statute approach, a conceptual approach, and a legal theory approach. The data used are secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials which are analyzed qualitatively with descriptive analysis techniques. The results of the study show that: Notaries have the authority to make authentic deeds in the transfer of home ownership credit as regulated in Article 15 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary (UUJN). Credit transfers carried out without a notarial deed and without the bank's approval are not legally recognized and are only considered as underhand agreements that have limited evidentiary power, and the failure to involve a notary in the credit transfer process can have legal consequences for the parties, especially for new debtors who do not have a clear legal standing, and are at risk of losing their rights to the house they have paid for.

UCAPAN TERIMAKASIH

⁵ NIM.2220216320076

⁶ Pembimbing Tesis

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat-Nya ini lah penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“FUNGSI NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI”**. Penulisan ini bertujuan sebagai syarat tugas akhir pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Pada kesempatan ini penulis berterimakaasih karena sudah banyak menerima bantuan dan bimbingan serta arahan, selain itu penulis banyak menerima dukungan, motivasi, serta doa dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
3. Dr.Djoni Sumardi Gozali,S.H.,M.Hum selaku pembimbing Tesis, terima kasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu Bapak sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Semoga apa yang telah Bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
4. Bapak dan Ibu Dosen,Selaku Penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
5. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu selama penulis melaksanakan perkuliahan;
6. Seluruh Staf Akademik, Staf Keuangan, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat;
7. Orang tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat dalam penulisan tesis ini
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang memberikan informasi dan arahan dalam mewujudkan Penulisan Hukum ini.

Semoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari SWT. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian

ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin. Juni 2025

Hormat Penulis,

Safna Wira Agisna Irnadya Mahreza S.H.

NIM.2220216320076

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Keaslian Penelitian.....	14
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	17
E. Tinjauan Pustaka.....	17
F. Metode Penelitian.....	33
G. Sistematika Penulisan.....	37
BAB II KEWENANGAN NOTARIS DALAM PERALIHAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH.....	39
A. Perjanjian Kredit.....	39
B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Peralihan Kredit Rumah.....	51
C. Peran Notaris dalam peralihan kredit rumah.....	61

BAB III AKIBAT HUKUM PERALIHAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK.....	73
A. Peralihan Kredit Kepemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan.....	73
B. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Baru Dalam Peralihan Kredit Perumahan.....	82
C. Kedudukan Debitur Baru Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	91
BAB IV PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	110

