

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Penulis panjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena lewat kasih dan karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Debitur Baru Pada Kredit Pemilikan Rumah Melalui Proses Alih Debitur”**. Penulisan ini merupakan tugas akhir sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulisan tesis ini merupakan suatu proses yang tidak mudah untuk dilakukan khususnya dalam keadaan yang terjadi saat ini yaitu merebaknya *Corona Virus 19 (Covid 19)*. Keberhasilan penulisan tesis ini tidak lepas dari peran berbagai pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, mendukung dan memberikan bantuan kepada penulis. Maka pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis.

Dengan ini, perkenankan Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita harapan;
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Henry Soelistyo Budi, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita harapan;
3. Dr. Vincensia Esti Purnama, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing Penulis dan memberikan arahan dan masukan yang sangat berarti dalam penulisan tesis ini;

4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita harapan yang telah mengajar dan membimbing penulis Penulis selama menjalani perkuliahan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita harapan;
5. Seluruh Staf Tata Usaha yang telah banyak membantu segala kebutuhan dan pelayanan yang diinginkan Penulis dalam penyusunan penulisan tesis dan selama menjalani perkuliahan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pelita harapan;
6. Istri Penulis, Yolanda P. Hutabarat yang selalu memberi semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan yang luar biasa besarnya;
7. Kedua Orang Tua Penulis, Bapak Drs. Hotman Siagian., M.M. dan Ibu Dra. Lina Ria Panjaitan, yang selalu memberi semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan yang luar biasa besarnya;
8. Ibu Mertua Penulis, Riama Karlina., S.E., yang selalu memberi semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan yang luar biasa besarnya;
9. Saudara Kandung Perempuan Penulis, Apt. Sariaty Farah Diba., S.Farm., yang selalu memberi semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan yang luar biasa besarnya;
10. Seluruh rekan-rekan Penulis di GLC & Partners, yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan kepada Penulis;
11. Seluruh rekan-rekan Penulis di PT. Iida Group Holdings, yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan kepada Penulis;

12. President Director PT. PT. Iida Group Holdings Mr. Isshi Kumagai, yang telah memberikan semangat, motivasi, dan do'a serta dukungan kepada Penulis;
13. Seluruh teman-teman Mahasiswa Magister Hukum Universitas Pelita Harapan Batch 45, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu; dan
14. Seluruh pihak yang telah ikut andil membantu Penulis yang karena kehadirannya baik langsung maupun tidak langsung telah memberikan semangat kepada Penulis selama ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis, rekan-rekan Penulis di Program Magister Hukum Universitas Pelita Harapan dan bagi yang membaca penulisan tesis ini.

Jakarta, 1 Desember 2020

Penulis,

Wisman Goklas

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERNYATAAN KEASILIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	i
LEMBAR PERNYATAAN DAN UNGGAH PERSETUJUAN TUGAS AKHIR	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRCT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Masalah	1
I.2. Rumusan Masalah	12
I.3. Tujuan Penelitian	13
I.4. Kegunaan Penelitian	13
I.5. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
II.1. Tinjauan Teoritis.....	6
II.1.1. Perjanjian	16
II.1.2. Perikatan	22
II.2. Tinjauan Konseptual	24
II.2.1. Pengertian Pengalihan atau Alih debitur	24
II.2.2. Obyek Pengalihan atau Alih debitur Pemilikan Rumah	26
II.2.3. Faktor Pengalihan atau Alih debitur	27
II.2.4. Prosedur Alih debitur Kepemilikan Rumah oleh Bank	29
II.2.5. Perjanjian Jual-Beli	38

II.2.6. Perbankan	42
II.2.7. Perkreditan	51
BAB III METODE PENELITIAN	66
III.1. Jenis Penelitian	66
III.2. Jenis Data	66
III.3. Teknik Pengumpulan Data	68
III.4. Pendekatan Penelitian	69
III.5. Metode Analisis Data	71
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	72
IV.1. Pengaturan Mengenai Penjualan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Proses Alih Debitur Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia	72
IV.2. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Baru Pada Kredit Pemilikan Rumah Melalui Proses Alih Debitur	107
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	113
V.1. Kesimpulan	113
V.2. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA.....	117