

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TAKE OVER RUMAH SUBSIDI
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 20/PRT/M/2014 DI WILAYAH KAMPAR**

SKRIPSI

Di ajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana

Hukum (SH) Program Sarjana Ilmu Hukum



DI SUSUN OLEH:

Nama : Melnis Ardika Putri Halawa

Nomor Pokok Mahasiswa : 181010133

Bidang Kajian Utama : Hukum Perdata

PROGRAM SARJANA ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2022

SURAT PERNYATAAN

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Melnis Ardika Putri Halawa
NPM : 181010133
Tempat/Tanggal Lahir : Silam, 24 Januari 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Air Dingin, Gg. Taqwa 7
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 DI Wilayah Kampar

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/Karya Ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 25 Maret 2022

Yang Menyatakan,



Melnis Ardika Putri Halawa

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Melnis Ardika Putri Halawa

181010133

Dengan Judul :

Analisis Yuridis Terhadap Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2014

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 25 Maret 2022



Harvia Santri, S.H., M.H.



No. Reg : 1078/UPM FH UIR 2021
Paper ID : 1792541245/29 %



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax, (0761) 674834, 721 27



BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Melnis Ardika Putri Halawa

NPM : 181010133




Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing : Dr. Zulfikri Toguan, S.H., M.H

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Di Wilayah Kampar.

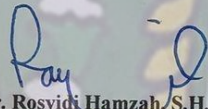
Tanggal	Berita Bimbingan Skripsi	Paraf
23-02-2022	- Lengkapi skripsi dengan: 1. Daftar Isi 2. Daftar Wawancara 3. Abstrak 4. Dll.	
03-03-2022	- Koreksi pihak yang dijadikan Populasi dan Responden . - Bab II agar dapat ditambahkan teori-teori lainnya.	
05-03-2022	- Kata kunci abstrak dikoreksi menjadi (Regulasi, Take Over, Rumah Subsidi)	
11-03-2022	- Koreksi Bab 3 Untuk dapat disamakan isinya dengan Pertanyaan disaat Wawancara. - Koreksi penulisan Halaman untuk dapat diletakkan di tengah	
17-03-2022	- Koreksi bab 3 untuk dapat menambahkan Analisis dalam Bab 3.	

18-03-2022	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki sistematika penulisan.- Menambahkan tulisan Pembimbing kedalam Penulisan.	
19-03-2022	<ul style="list-style-type: none">- Koreksi kembali tabel Populasi dan Responden.- Perhatikan jumlah minimal halaman skripsi berdasarkan ketentuan Fakultas.- Periksa kembali seluruh pengetikan.	
24-03-2022	<ul style="list-style-type: none">- ACC Pembimbing dan dapat dilanjutkan untuk Ujian Komprehensif	

Pekanbaru, 24 Maret 2022

Mengetahui

An. Dekan


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H
Wakil Dekan I Bidang Akademik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TAKE OVER RUMAH SUBSIDI BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN
RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2014
DI WILAYAH KAMPAR**

MELNIS ARDIKA PUTRI HALAWA

NPM : 181010133

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Pembimbing

Pembimbing

Dr. Zulfikri Toguan, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan,

Dr. M. Musa, S.H., M.H

Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 108/Kpts/FH/2022
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

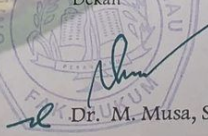
DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor : 2777/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2018
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. H. Zulfikri Toguan, S.H., M.H
NIP/NPK/NIDN : 1005026801
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa
Nama : MELNIS ARDIKA PUTRI HALAWA
NPM : 18 101 0133
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : Analisis Yuridis Terhadap *Take Over* Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 /PRT/M/2014 Di Wilayah Kampar.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 25 Maret 2022
Dekan


Dr. M. Musa, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

ABSTRAK

Setiap warga negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal yang layak dan sehat. Rumah adalah kebutuhan pokok pada masyarakat yang menjaditempat untuk beristirahat dan berkumpulnya keluarga. Seiring dengan berkembangnya populasi penduduk Indonesia, masalah perumahan ini menjadi permasalahan bagi pemerintah karna keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, pemerintah dan pengembang memberi alternatif terkait permasalahan ini yaitu memberikan Kredit Kepemilikan Rumah.

Penelitian ini memiliki 2 rumusan masalah, yakni: bagaimana proses Take Over rumah subsidi menurut peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 20/PRT/M/2014 dan Apakah Take Over tersebut telah sesuai menurut peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 20/PRT/M/2014.

Metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan tersebut diatas adalah dengan penelitian hukum empiris dengan melakukan penelitian di perumahan subsidi yang berada di wilayah kabupaten Kampar. Data yang digunakan dalam skripsi ini diperoleh melalui wawancara, observasi, peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal-jurnal, skripsi-skripsi, dan pendapat para ahli. Keseluruhan data yang telah diperoleh kemudian dianalisa secara Kualitatif, kemudian disimpulkan melalui metode induktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa analisis yuridis terhadap take over rumah subsidi berdasarkan peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 20/PRT/2014 di wilayah Kampar sudah diterapkan oleh pihak Bank namun tidak dengan pihak nasabah dan Juga notaris diuar Bank Karena dalam regulasinya perumahan KPR Subsidi tersebut tidak boleh dilakukan peralihan kepemilikannya apabila belum mencapai masa huni 5 tahun. Namun dilapangan tetap dilakukan nasabah melakukan peralihan kepemilikan rumah tanpa sepengetahuan pihak banyak dan menggunakan surat kuasa menjaul dari Notaris. Hal ini disebabkan karena banyaknya ketidakseimbangan pelaksanaan kebijakan sehingga mengakibatkan ketidaksesuaian sebuah kebijakan regulasi ini di lapangan.

Kata kunci: Take Over, Rumah Subsidi, Regulasi.

ABSTRACT

Every citizen has the right to live in physical and spiritual prosperity, to live in a proper and healthy manner. The house is a basic need in society which is a place for rest and family gathering. Along with the growing population of Indonesia's population, the housing problem has become a problem for the government because of the state's alignment with low-income people. Therefore, the government and developers provide an alternative related to this problem, namely providing Home Ownership Loans.

This research has 2 problem formulations, namely: how is the process of taking over subsidized housing according to the regulation of the Minister of public works and public housing number 20/PRT/M/2014 and whether the takeover is in accordance with the regulation of the minister of public works and public housing number 20/PRT /M/2014.

The method used to answer the problems mentioned above is empirical legal research by conducting research on subsidized housing in the Kampar district. The data used in this thesis were obtained through interviews, observations, laws and regulations, books, journals, theses, and expert opinions. The entire data that has been obtained is then analyzed qualitatively, then concluded through the inductive method.

Based on the results of the study, it was found that the juridical analysis of the take over of subsidized housing based on the regulation of the Minister of public works and public housing number 20/PRT/2014 in the Kampar area had been implemented by the Bank but not by the customer and also by a notary outside Bank because in the regulation of subsidized mortgage housing. The transfer of ownership may not be carried out if it has not reached the 5-year occupancy period. However, in the field, customers still make the transfer of home ownership without the knowledge of many parties and use a power of attorney to sell from a notary. This is due to the large number of imbalances in policy implementation, resulting in a mismatch of a regulatory policy in the field.

Keywords: Take Over, Subsidized House, Regulation.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis berhasil menyelesaikan laporan penelitian skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Terhadap Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 di Wilayah Kampar**”. Laporan penelitian skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Penulis sungguh sangat menyadari, bahwa penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Maka, dalam kesempatan ini penulis menghaturkan penghargaan dan ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya Kepada Allah SWT sang pemilik kehidupan dan Baginda Nabi Muhammad SAW, kepada yang tercinta dan teristimewa kedua orang tuaku Ayahanda R. Aly Halawa dan Ibunda Jasmidar dengan penuh cinta dan kasih sayang, pengorbanan, kesabaran dalam mendidik dan membesarkan penulis sehingga memperoleh gelar sarjana, yang selalu mendoakan tiada hentinya, mengingatkan hal duniawi dan akhirat, memberikan semangat, dan selalu mendoakan agar menjadi orang yang berguna serta sukses dalam mengejar cita – citanya. Semoga diberikan umur yang panjang, iman yang sejati, dan seluruh amal ibadah diterima oleh Allah SWT. Kepada Adik-adikku Michael Jhakson Halawa

dan Maylorensi Putri Halawa yang selalu menyemangati untuk selalu semangat dalam menyelesaikan studi penulis,

Kepada yang tersayang Dr. Teguh Rama Prasja, S.H., M.H. yang senantiasa selalu memberi semangat dan motivasi kepada penulis, Kepada Teman-teman dan Sahabatku seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Khususnya Melisa S.H, Isra Miranti S.H, Annisa Fitria, S.H Monica Ingrid Anggela S.H, Dinda Lusiana S.H, Novihendriyani, S.T dan teman – teman seperjuangan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, serta kepada teman – teman Himadata Angkatan 2018 yang telah memberikan motivasi kepada penulis, penulis ucapkan ribuan terimakasih.

Selanjutnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan motivasi dan bimbingan baik secara moril maupun materiil untuk kesempurnaan penelitian ini. Untuk itu, segala kerendahan hati penulis mengucapkan ribuan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL selaku Rektor Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Kepada Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II, Bapak S. Parman, S.H., MH Selaku Wakil Dekan III Universitas Islam Riau.

4. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Universitas Islam Riau.
5. Bapak Dr. H. Zulfikri Toguan, S.H., M.H selaku Dosen pembimbing yang telah ikhlas dan sabar memberikan bimbingan dan arahan di sela – sela kesibukan beliau.
6. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membimbing dengan sabar dan ikhlas dalam memberikan ilmunya selama penulis melakukan studi di bangku perkuliahan, khususnya kepada dosen – dosen Hukum Perdata.
7. Kepada seluruh Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membantu kelancaran dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Sebagai manusia tentu penulis menyadari bahwa apa yang penulis lakukan masih jauh dari kata sempurna dan dalam penulisan skripsi ini masih terdapat begitu banyak kekurangan. Maka dengan hati terbuka penulis mohon maaf atas kesalahan dan kekeliruan yang terdapat dalam skripsi ini dan berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi khasanah pengetahuan untuk mengetahui lagi mengenai hukum di Indonesia. Penulis juga mengharap kritik dan saran yang sifatnya membangun sehingga kedepannya penulis bisa melakukan yang lebih baik lagi.

Wassalammualaikum Wr.Wb

Pekanbaru, 25 Maret 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Tinjauan Pustaka	6
E. Konsep Operasional	19

F. Metode Penelitian	20
----------------------------	----

BAB II TINJAUAN UMUM 26

A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan	26
---	----

B. Tinjauan Umum Tentang Take Over Rumah Subsidi.....	38
---	----

C. Tinjauan Umum Tentang Peranan Notaris dalam Pelaksanaan Take Over.....	49
--	----

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN 62

A. Proses Take Over Rumah Subsidi yang Belum mencapai masa 5 Tahun Kredit	62
--	----

B. Efektivitas Take Over Rumah Subsidi yang Belum mencapai masa 5 Tahun Kredit	71
---	----

BAB IV PENUTUP 80

A. Kesimpulan	80
---------------------	----

B. Saran	81
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA 82

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Daftar Perumahan Yang Melakukan Take Over Dibawah 5 Tahun Wilayah Kampar Tahun 2021	22
Tabel I.2 Populasi Dan Sampel.....	23



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat memiliki kebutuhan pokok yang terdiri dari tiga hal, yaitu pangan, sandang dan papan, yang merupakan kebutuhan masyarakat yang tidak bisa ditinggalkan. Perumahan merupakan kumpulan rumah yang menjadi bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan huni. Pada saat sekarang perumahan sangat berkembang pesat dikarenakan perumahan mempunyai peranan yang sangat strategis membantu masyarakat memenuhi kebutuhan akan rumah.

Setiap orang yang sudah berkeluarga pasti memiliki keinginan untuk memiliki rumah atau tempat tinggalnya sendiri. Rumah adalah kebutuhan pokok pada masyarakat, yang menjadi tempat untuk beristirahat, dan berkumpulnya keluarga. Namun dalam melengkapi kebutuhan setiap orang itu memiliki perbedaan untuk membedakannya, salah satu yang membedakannya, dari segi perekonomian berpengaruh ke ekonomi masing-masing pribadi. Kegunaan yang lain terhadap rumah juga merupakan bentuk dari investasi jangka panjang. Secara umum investasi merupakan suatu tindakan penanaman modal pada suatu proyek atau perusahaan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.¹

Seiring dengan berkembangnya populasi penduduk di Indonesia, masalah perumahan ini menjadi salah satu permasalahan bagi pemerintah. Namun, belum

¹ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020, Hal.11

semua masyarakat bisa menyempurnakan rasa keinginan untuk mendapatkan kehidupan yang layak karna tingginya harga tanah, material bangunan, upah tenaga kerja menjadi permasalahan yang umum bagi masyarakat yang terkendala dalam ekonominya. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatakan bahwa keberpihakan Negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, dengan keterkaitan tersebut Pemerintah dan pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan.

Oleh karena itu, pemerintah dan pengembang memberi alternatif terkait permasalahan ini yaitu dengan memberikan Kredit Pemilikan Rumah atau yang disebut juga KPR dan dalam sistem perbankan pembiayaan rumah subsidi dilakukan oleh bank. Yang dimaksud dengan banka adalah suatu bentuk usaha, mengumpulkan dana, dari masyarakat dan di bentuk proses penyimpanan dan masyarakat berhak menerima dana yang telah di salurkan sesuai dengan pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 tahun 1998.²

Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 menjelaskan kredit merupakan penyediaan uang dimana pihak yang meminjam agar melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dan dilandasi oleh persetujuan kedua bela pihak. Dalam pembiayaan peran perbankan akan semakin besar, karena masyarakat serta perbankan harus bersinergi untuk mengumpulkan dana yang akan dikelola dan akan diserahkan kembali kepada masyarakat melalui perbankan guna

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 angka 2.

pembangunan yang lebih baik. Pembangunan yang dilakukan oleh perbankan merupakan pembangunan perumahan serta pemukiman, dan perbankan berusaha meningkatkan pola pembangunan guna menjamin kepastian bagi masyarakat, baik yang bernilai ekonomis maupun yang bernilai materil. supaya masyarakat tersebut menikmati rumah melalui perbankan dan melakukan pembelian unit KPR yang bekerja sama dengan para Bank yang ada di wilayah objek berada.

Kredit Kepemilikan Rumah adalah kredit pembelian rumah subsidi yang merupakan program pemerintah, yang ditujukan untuk masyarakat dengan setiap masyarakat memiliki nilai ekonomi yang berbeda sehingga memiliki tingkat kebutuhan yang berbeda, dan diharapkan harga KPR dijual setara dengan nilai ekonomi masyarakat.

Perorangan bisa mengajukan kredit kepemilikan rumah melalui langsung dengan Bank, serta perusahaan pengembang yang kegiatan usahanya membangun dan menjual rumah kepada konsumen. Ada dua cara konsumen membeli rumah melalui developer, yaitu:

1. progressive cash system, dimana konsumen membayar langsung ke developer secara mencicil jangka waktu 1 tahun.
2. sistem kredit pemilikan rumah, yaitu pembayaran secara kredit dengan jangka waktu sampai 15 tahun.

kredit kepemilikan rumah tersebut merupakan fasilitas yang ditujukan demi kesejahteraan masyarakat sebagai masyarakat yang memang diharpka oleh setiap pengembangan perumahan dalam pemberian kredit tidak menutup

kemungkinan terjadinya resiko dalam proses kredit, diantaranya kemacetan atau kegagalan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko investasi, resiko likuidasi, resiko operasional, dan resiko penyelewengan.

Berdasarkan peraturan-peraturan terkait, dalam hal ini peraturan Menteri nomor 20/PRT/M/2014 menyatakan, “ bahwa rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya apabila telah dihuni lebih dari 5 (tahun) untuk rumah satuan tapak”.³ Kurangnya pemahaman masyarakat dalam memahami efektivitas Take Over rumah subsidi yang merupakan salah satu program pemerintah dalam membangun kesejahteraan masyarakat, karena kebijakan merupakan puncak dari pengimplementasian suatu peraturan dan regulasi yang dibuat tersebut diharapkan bisa menjawab permasalahan yang ada pada masyarakat supaya bisa dilaksanakan dengan optimal agar dapat menyelesaikan persoalan yang terjadi. Namun kenyataannya di lapangan tetap saja ditemukan permasalahan seperti nasabah yang melakukan Take Over rumah sebelum lebih dari 5 tahun dan dengan berbagai alasan dan menggunakan jasa Notaris sebagai Langkah untuk melakukan proses Take Over tersebut.

Terkait permasalahan yang di temukan di lapangan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai *take over* rumah subsidi yang belum mencapai 5 masa tahun kredit, untuk melakukan pengkajian lebih lanjut dengan judul

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TAKE OVER RUMAH SUBSIDI BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NO 20/PRT/M/2014 DI WILAYAH KAMPAR”.

³ Permen PUPR Nomor 20 Tahun 2014, Hlm. 15

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, pokok permasalahan dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses take over rumah subsidi Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014.
2. Apakah Take Over tersebut telah sesuai menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui proses pemindahan fasilitas KPR nasabah yang mana dilakukan alih hak rumah dan tanah secara kredit kepemilikan rumah sesuai dengan “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 20/PRT/M/2014”
- b. Untuk mengetahui Apakah proses Take over pada perumahan subsidi telah sesuai dengan “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 20/PRT/M/2014”

2. Manfaat Penelitian :

- a. Manfaat Teoritis

1. Manfaat dari penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan terkait dengan Take Over KPR rumah subsidi.
 2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pencerahan dalam .menyelesaikan permasalahan yang timbul, terutama dalam proses Take over KPR rumah subsidi yg belum mencapai masa 5 tahun kredit.
- b. Manfaat praktek
1. Sebagai buah piker demi akademisi,praktisi, dan masyarakat. sumbangan bagi praktisi – praktisi hukum dan masyarakat tentang Take Over Rumah subsidi.
 2. Untuk dapat dijadikan bahan referensi bagi penelitian berikutnya.

D. Tinjauan Pustaka

Suatu perjanjian dalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan seorang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada seorang atau lebih . pengertian lain dari perikatan hubungan antar subjek hukum yang berhubungan dengan harta kekayaan dan salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu atau tindakan melakukan sesuatu, dan pihak lain melakukan perjanjian tersebut.⁴

Salah satu sumber dari perikatan adalah Perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1234 kitab undang-undang hukum perdata yaitu “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, PT.Bale, Bandung 1986, hlm.9

tidak berbuat sesuatu”. Suatu peristiwa dapat dikatakan perjanjian apabila subjek hukum melakukan perikatan.⁵

Perikatan-perikatan memiliki kekhususan yang juga memiliki persamaan dan perbedaan, perikatan adalah suatu prestasi yang sulit untuk dimengerti berbeda suatu janji lebih terarah dan kongkrit⁶. suatu perikatan tidak bisa dilihat dengan membayangkan apa yang ada dalam pikiran, namun kita tetap bisa melihat apa yang akan dibuat dalam suatu perjanjian⁷.

Dalam pembiayaan akad adalah hal yang paling terpenting, 1320 KUHPerduta menyatakan syarat untuk melakukan perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat

Sepakat adalah suatu keinginan subjek hukum untuk mengikatkan dirinya serta memberikan penawaran-penawaran baik secara lisan maupun secara tertulis.

2. Kecakapan

Kecakapan adalah kemampuan untuk melakukan perjanjian atau perbuatan hukum, ditandai dengan sudah berumur 21 tahun sebagai pihak yang siap menerima konsekuensi hukum sebab dan tidak dibawah pengampuan seperti sakit jiwa atau orang yang tidak dapat mengelola harta kekayaannya.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 1

⁶ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Perum Puri Alam Permai C/12 Pekanbaru, 2018, hlm.74

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, 1979, Hlm. 1

3. Suatu hal tertentu

Dalam perjanjian harus mempunyai pokok permasalahan, dan menerangkan bahwa adanya objek perjanjian yang jelas.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian tidak boleh menjanjikan yang dilarang oleh perundang-undangan atau yang bertentangan dengan hukum.

Azas-azas hukum perjanjian.⁸

a. Azas sistem Terbuka

Azas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walau belum diatur dalam undang-undang. Azas ini sering juga disebut “azas kebebasan berkontrak atau *Freedom of making contract*. Walaupun berlaku azas ini, kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

b. Azas optional

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya pasal undang-undang yang disingkirkan, apabila pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan.

c. Azas Konsensual

⁸ Abdulkaidir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung Alumni, 1982, Hlm. 84

Artinya perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai pokok perjanjian.

d. Azas Obligator

Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

Perjanjian kredit dengan bank konvensional atau syariah dalam hal pembiayaan masih berpedoman menurut kitab undang-undang hukum perdata Buku III tentang perjanjian umum.⁹ Pasal 1233 KUHPerdato perjanjian timbul karena persetujuan atau undang-undang. Oleh karena itu yang terpenting adalah kesepakatan yang dihasilkan dari kesepakatan tersebut, karena para pihak bebas membuat kesepakatan sepanjang tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.¹⁰

Kata kredit sudah berlaku pada umumnya . Kredit berasal dari pribahasa Yunani, artinya memberikan kepercayaan dan bank sebagai pihak yang menerima kepercayaan itu. maka bank bertindak sebagai kreditur untuk meminjamkan uang kepada debitur karena diyakini dapat melunasi setelah akad akan mendapatkan jangka waktu dalam sebuah regulasi disebutkan kreditur adalah pihak penyedia uang sehingga proses hutang antara para subjek hukum dapat melakukan pinjam meminjam dengan bunga tertentu.¹¹

⁹ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia, Bandung 2007, Hlm. 80

¹⁰ Pasal 1338 kitab undang-undang hukum perdata ayat(1) jo pasal 1337.

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah kredit*, PT.Rineka Cipta, Jakarta 2009, Hlm.153

Dasar peraturan sebuah regulasi kredit adalah sebuah perikatan yang memilikihak dan kewajiban antara nasabah dan kreditur merupakan suatu pendapatan yang diperoleh pihak bank untuk mendapatkan keuntungan. Sebelum kredit diberikan kepada calon debitur, terlebih dahulu yang bersangkutan menyelesaikan surat aksep jaminan. Dengan demikian, sejak ditanda tangani akta jual perjanjian kredit oleh pihak yang bersangkutan, maka terjadi hubungan hukum antara kedua belah pihak.¹²

Pemerintah dan wakil rakyat telah memberlakukan berbagai undang-undang, tetapi dalam bidang hukum hutang piutang undang-undang perkreditan itu belum ada. Di dunia hukum perikatan hutang selalu ada subjek hukum yang memberikan hutang dan jaminannya. Dalam hal ini, negara sudah memiliki undang-undang Perbankan, namun hanya mengatur pihak yang memberikan kredit. Dalam praktiknya, transaksi masyarakat dengan Bank didasari sebuah perjanjian. Perjanjian antara bank dengan nasabah didasari oleh perjanjian dan mengikat kedua belah pihak seperti undang-undang. Oleh karena itu, nasabah harus mematuhi suatu prestasi yang telah disepakati oleh pihak Bank.

Pada dasarnya, kredit merupakan perjanjian hak kreditur mengenai hutang piutang. Pada ketentuan perikatan dapat ditemukan dalam buku ketiga KUHPerdato pinjaman, tetapi ketentuan tersebut umum dan sulit untuk ditetapkan pada perikatan kredit pada perikatan. Perjanjian bank dan nasabah merupakan

¹² Gandaprawira dkk, *Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta Timur, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985, Hlm.26

perikatan khusus, dan kredit merupakan produk perbankan, sehingga perlu dibuat aturan khusus dalam undang-undang.¹³

Unsur-unsur dalam pemberian fasilitas kredit:¹⁴

1. Kepercayaan

Kepercayaan tersebut akan diberikan oleh Bank apabila telah dilakukan penyidikan terhadap nasabah tersebut, baik intern ataupun ekstern.

2. Kesepakatan

Dalam kesepakatan akan diuraikan atau dijelaskan dalam suatu perjanjian yang akan di tandatangani oleh tiap pihak.

3. Jangka waktu

Apabila kredit telah disepakati, maka pengembalian kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.

4. Resiko

Jika jangka kredit lama perihal resiko pun akan besar. Risiko tersebut akan menjadi tanggungan dari pihak Bank baik itu yang disengaja oleh nasabah atau tidak disengaja maka akan menjadi tanggungan pihak bank.

5. Balas jasa

¹³ Gatot supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit* , PT Rineka cipta, Jakarta, 2009, Hlm.152

¹⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, Hlm.94

Balas jasa merupakan keuntungan pada bank itu sendiri yang berbentuk Bunga dan administrasi yang berdasarkan kelayakan usaha agar usaha tersebut dapat berkembang, peningkatan terhadap ekonomi masyarakat dan menyerap tenaga kerja.

Dalam sistem perkreditan prinsip yang berlaku adalah pihak yang berani mengambil risiko maka wajib untuk membayar kembali. Pihak yang berhutang biasanya karena seringkali karena memiliki kebutuhan namun tidak terpenuhi, sehingga harus meminjam untuk mencari dana untuk menutupinya. Setiap para pihak ke bank mendapatkan perikatan, tidak lah bisa bank memenuhi kredit secara langsung yang diinginkan. Oleh karena itu agar bisa dapat pinjaman di bank, untuk mendapatkan suatu pinjaman maka :

- a. Setiap nasabah harus memiliki kartu identitas
- b. Para pihak harus memiliki bidang usaha
- c. Total pinjaman yang diajukan
- d. Tujuan pemakaian kredit
- e. Data-data penunjang lainnya.

Sistem penyaluran kredit berkaitan dengan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BPMK) karena berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bank yang melayani kepentingan masyarakat. Ini termasuk dalam pengelolaan penyebaran risiko gagal bayar untuk keselamatan dan Kesehatan bank itu sendiri.

1. Peralihan kredit (Take over kredit)

- a. Pengertian Take Over

Take over atau peralihan hutang adalah istilah yang digunakan dalam dunia perbankan untuk pemberian kredit kepada debitur oleh pihak ketiga dengan tujuan untuk melunasi pemilik awal dan membuat perjanjian dengan pemilik baru sehingga pemilik baru menggantikan posisi pemilik lama.¹⁵ Istilah popolernya disebut dengan akuisisi, akuisisi dilatar belakangi oleh beberapa hal yaitu:

1. Mengeksploitasi energi.
2. Meningkatkan bagian pasar.
3. Melindungi pasar.
4. Mengakuisisi produk
5. Memperkuat bisnis inti.
6. Mendapatkan dasar landasan perusahaan di luar negeri.
7. Meningkatkan *critical mass-competitive*.

Suatu prestasi hutang dapat dialihkan disebut juga prestasi subrogasi, sesuai dengan pasal 1400 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pemindahan hak kreditur kepada pihak ketiga dan dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang.¹⁶

b. Landasan hukum take over

1. Undang-undang hukum perdata

¹⁵ Munir fuady, *Hukum Akuisisi, Take Over, LBO*, PT.Citra Aditya Bakti,Jakarta 2014, hlm. 3

¹⁶ Hesty Adreani, *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take over pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Bintaro*, Skripsi (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018), Hlm. 32.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1400-1401 kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi :

a. Pasal 1400

pengalihan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur terjadi karena adanya persetujuan atau karena undang-undang.

b. Pasal 1401

Perpindahan disebabkan oleh persetujuan. Jika kreditur menerima pembayaran dan pihak ketiga menentukan bahwa orang tersebut akan melaksanakan hak, klaim, dan hipotek terhadap debitur atas namanya, dalam subrogasi harus dinyatakan dan dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan pembayaran. Baik perjanjian pinjam meminjam maupun tanda tangan pembayaran adalah sah jika debitur membayar utangnya dengan sejumlah uang dan ditentukan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih piutang, sehingga subrogasi tersebut sah. Surat pinjam meminjam harus disertai dengan pernyataan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang di pinjam oleh kreditur baru yang dibuat dalam bentuk akta otentik.

2. Pelaksanaan jual beli rumah subsidi melalui Take Over

Take over kredit kepemilikan rumah atau yang sering disebut rumah subsidi milik subjek hukum yang masih bergerak di Bank yang mana alih hak rumah beserta tanah melalui suatu prestasi kepemilikan hunian bagi nasabah

pembiayaan baru, sedangkan jangka waktu pembiayaan belum berakhir atau tidaklah berakhir kredit dari nasabah terdahulu.¹⁷

Dalam pelaksanaannya, ada dua cara untuk melakukan proses Take Over kredit:

1. Secara resmi, yaitu melakukan pembiayaan melalui Bank.
2. Dibawah tangan, yaitu dengan menggunakan Akta yang dibuat di Notaris.

Proses pengalihan rumah secara resmi melalui Bank agar dapat terlaksananya proses take over Kredit Pemilikan Rumah atau KPR merupakan Langkah yang bijaksana, melalui proses ini bank akan meminta sejumlah syarat yang harus dilengkapi oleh nasabah. Syarat yang ditetapkan bank untuk pinjama take over ini umumnya sama dengan proses pengajuan KPR baru, antara lain:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Usia minimal bagi karyawan adalah 21 tahun dan maksimal 55 tahun.
3. Sedangkan bagi wiraswasta usia minimalnya 21 tahun dan maksimal 65 tahun.
4. Mempunyai gaji rutin atau penghasilan tetap perbulannya.
5. Minimal sudah bekerja selama 2 tahun bagi karyawan dan 3 tahun bagi wiraswasta.
6. Melampirkan dokumen pendukung seperti NPWP , kartu tanda penduduk, dan rekening tabungan.

¹⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, 2014, Hlm.288

Selain syarat tersebut, pihak Bank juga meminta sejumlah dokumen terkait dengan rumah yang di kreditkan dan KPR sebelumnya, seperti:

1. Salinan akad kredit.
2. sertifikat rumah yang disertai stemple dari Bank bersangkutan yang disertai keterangan bila mengajukan pengalihan ke bank lain.
3. Salinan izin mendirikan bangunan.
4. Salinan bukti pembayaran cicilan terakhir.

Langkah dalam proses Take Over yang selanjutnya adalah melalui Jasa Notaris, berupa akta yang dibuatnya. Walaupun prosesnya tergolong lebih mudah namun memiliki kelemahan, seperti:

1. Nasabah lama masih memiliki atas nama pada sertifikat yang dikreditkan pada bank.
2. Pembeli membayar angsuran ke pihak Bank namun nama yang tertera merupakan nama nasabah pembiayaan yang lama
3. Nasabah pembiayaan lama bisa saja melunasi ke Bank untuk mendapatkan sertifikat asli tanah dan bangunan yang telah dialihkan.
4. tidak diakui oleh pihak Bank.

Oleh karena itu, dalam proses take over pihak bank tidak menyarankan untuk menggunakan langkah atau prosedur melalui notaris. Perlu diperhatikan kebijakan pemerintah dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang “fasilitas likuidasi pembiayaan perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui

kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah” pasal 17 ayat 4 BAB IV, mengatakan:

“ Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal :”

- a. diwariskan
- b. KPR telah dihuni lebih dari 5 tahun
- c. Rumah susun telah ditempati lebih dari 20 tahun
- d. Berpindah akibat peningkatan ekonomis
- e. Apabila ada kepentingan bank demi penyelesaian sengketa-sengketa pada KPR.

Kewenangan notaris dapat ditemukan dalam “pasal 15 ayat 1 Undang-undang” Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa notaris memiliki kekuasaan untuk menjamin kebenaran keterangan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan.

Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 notaris didefenisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Defenisi yang diberikan oleh Undang-undang ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris, Dilain sisi pembuatan perikatan yang, notaris memiliki kekuasaan sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 yaitu untuk:

1. Menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan untuk mengesahkan tanda tangan dan membuat pencatatan dalam buku khusus,
2. Membukuhkan surat bawah tangan di dalam buku khusus,
3. Menggandakan surat asli rahasia dalam rangkap dua yang memuat uraian yang tertulis dalam surat yang bersangkutan,
4. Mengesahkan keaslian salinan dengan surat aslinya,
5. Memberi masukan atau nasihat hukum yang berhubungan dengan mengadakan kontrak atau akta,
6. Membuat catatan akta risalah lelang,
7. Membuat akta yang berhubungan dengan tanah atau kontrak.

Sementara pada alinea ketiga pasal 15 mengatur bahwa selain wewenang yang diatur dalam Alinea pertama dan kedua, notaris juga mempunyai fungsi wewenang lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan perannya sebagai notaris, Pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuatnya harus secara benar supaya para pihak mendapatkan rasa aman sehingga tidak ada salah satu pihak merasa dirugikan dan berjalan dengan lancar.¹⁸

Walaupun pihak-pihak diberikan kewenangan untuk membuat suatu prestasi namun harus sesai peraturan dan regulasi.¹⁹ Regulasinya sudah jelas menyebutkan bahwa rumah subsidi kepemilikannya dapat beralih apabila telah dihuni lebih dari 5 tahun, namun dalam implementasinya tidak sebagaimana yang

¹⁸ Anis MashdurohatunSetyaningsih, *Peran notaris dalam akta pemberian hak tanggungan terhadap perjanjian kredit dan debitur dengan jaminan*, Purwokerto. Hlm.20

¹⁹ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat 1 jo pasal 1337

telah dijelaskan dalam “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014” karena inti dari sebuah regulasi adalah penerapan peraturan itu sendiri, peraturan itu dibuat untuk kepentingan masyarakat dan menanggung suatu permasalahan yang ada.

E. Konsep Operasional

Batasan-batasan dalam penelitian ini guna untuk memperjelas suatu penelitian demi analisis- analisis data olahan yang valid dapat di klasifikasikan :

1. Analisis Yuridis adalah mempelajari secara cermat, memeriksa dan memahami suatu pandangan atau pendapat dari segi pandangan hukum.
2. Take Over adalah pengalihan kepemilikan dan pembayaran ke pihak lain yang diawasi oleh bank dengan ketentuan berdasarkan hukum yang berlaku.
3. Rumah adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal dan menjadi tempat pembelajaran keluarga dan asset pemiliknya.
4. Rumah subsidi adalah salah satu produk produk pemerintah dalam kredit kepemilikan rumah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi program pemerintah dalam membantu masyarakatnya untuk memiliki hunian yang layak dan harga yang terjangkau.
5. Menteri adalah jabatan politik dalam suatu pemerintahan.²⁰
6. PUPR adalah Kementrian Pekerjaan umum dan perumahan rakyat yang selanjutnya disingkat dengan PUPR yang membidangi urusan pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

²⁰ id.wikipedia.org

F. Metode Penelitian

Metode penelitian / metode ilmiah adalah tata cara yang digunakan untuk melakukan penelitian, mengkaji dan sekaigus menganalisa dan juga mengumpulkan berbagai data dan informasi yang ada. Penulis menggunakan metodologi :

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam dipergunakan metode hukum observasi (*observasional research*) peneliti melakukan survey secara lapangan yang dilakukan di lokasi. Apabila dilihat dari jenis penelitian ini adalah Penelitian empiris, yaitu penelitian hukum yang mana penulis langsung terjun kelapangan untuk memeriksa, memahami dan menganalisis secara langsung berdasarkan fakta-fakta nyata di lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu pengumpulan data dan informasi dengan mendeskripsikan suatu gejala pada penelitian.²¹

2. Lokasi Penelitian

Titik penelitian ini dipilih oleh penulis untuk tempat melakukan penelitian, mengumpulkan data, dan sebagai tempat meneliti beberapa perumahan subsidi yang berada di wilayah Kabupaten Kampar.

3. Populasi dan Sampel

²¹ Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar yogyakarta 1998. hlm. 7

- a. Populasi adalah sekumpulan data yang terdiri dari obyek atau subjek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu.²²
- b. Sampel adalah bagian dari populasi yang diambil sebagai sumber data sebenarnya dan dapat mewakili seluruh populasi.²³
- c. Responden merupakan pihak-pihak sebagai subjek dalam penelitian sehingga penulis mendapatkan data lapangan untuk melakukan analisis-analisis penelitian.

Adapun yang menjadi populasi dan sampel pada penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Kepala Operasional PT. Bank Tabungan Negara Syariah Wilayah Riau.
2. Notaris.
3. Nasabah.

Berikut adalah daftar perumahan yang melakukan take over perumahan subsidi dibawah 5 tahun wilayah Kampar :

Tabel 1.1

Daftar perumahan yang melakukan take over dibawah 5 tahun wilayah Kampar Tahun 2021

NO	Nama Perumahan	Tahun Akad	Bulan/Tahun Take Over	Jumlah
1	Griya Mutiara Indah	2017	Juni 2021	2
2	Mustamindo 1	2017	Juni 2021	1
3	Gemilang lestari	2017	Juni 2021	2
4	Panji residence	2017	Juni 2021	1
5	Perum madani Kubang	2017	Juli 2021	1
6	Kualu raya permai	2017	Juli 2021	1
7	Perumahan graha echa	2017	Juli 2021	2

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 1997, hlm. 57.

²³ Soekidjo Notoatmodjo, *Metodologi penelitian Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm.79

8	Griya nazwa aulia	2018	Juli 2021	1
9	Perumahan taman putra	2018	Juli 2021	1
10	Perum bunga raya indah	2018	Juli 2021	2
11	Perum bumi citra lestari	2019	Agustus 2021	2
12	Graha nuansa damai	2019	Agustus 2021	1
13	Perumahan savira v	2019	Agustus 2021	1
14	Perumahan BSD	2019	Agustus 2021	2
15	Perum nuansa claster	2019	September 2021	1
16	Griya fatikah	2019	September 2021	1
17	Rindu serumpun residenc	2020	September 2021	2
18	Mustamindo 2	2020	September 2021	1
19	Green pasir putih	2020	September 2021	1
20	Perum bumi mandala	2019	September 2021	1
21	Perum graha Mutiara Kampar	2018	Oktober 2021	1
22	Griya pasir putih mas	2018	Oktober 2021	2
23	Aura green residence	2018	Oktober 2021	1
24	Perum teropong indah	2018	Oktober 2021	1
25	Perum graha kualu indah	2019	November 2021	2
26	Perum aqila residence	2019	November 2021	1
27	Perumahan sukaramai	2019	November 2021	1
28	Perumahan bangkinang madani	2019	Desember 2021	1
29	Perum bunga raya indah	2020	Desember 2021	2
30	Perum griya tiga putri	2019	Desember 2021	1
JUMLAH TOTAL				40

Sumber : Notaris M.Feri andriawan, S.H., M.Kn

keseluruhan dari objek yang akan diteliti disebut sebagai Populasi, namun dalam penelitian ini penulis menggunakan sebagian kecil dari populasi yang akan penulis jadikan sebagai objek penelitian ini, hal demikian disebut dengan teknik sampling. Teknik sampling adalah suatu tahapan yang digunakan oleh penulis untuk mengumpulkan karakteristik dari suatu populasi. Karena jumlah populasi yang banyak, maka penulis menggunakan metode simple random sampling, karena tiap populasi memiliki peluang yang sama untuk dijadikan sebagai objek penelitian dan sebagian dari populasi tersebut telah mewakili keseluruhan dari populasi yang ada.

Berdasarkan data diatas, penulis melakukan klasifikasi populasi dan sampel :

Tabel 1.2
Populasi dan Sampel

NO	Responden	Populasi	Sampel	Keterangan
1	Ka. Operasional PT. Bank Tabungan Negara Syariah	1	-	Sensus
2	Notaris	1	1	Sensus
3	Nasabah	40	20	<i>Simple Random Sampling</i>
JUMLAH		42	21	100%

Sumber : Data Lapangan dari Juni-Desember 2021

4. Sumber Data

- a. Data yang didapatkan peneliti secara langsung disebut sebagai data primer dengan metode wawancara.
- b. Data yang diperoleh oleh peneliti dari sumber yang sudah ada disebut dengan data sekunder, dalam hal ini berupa peraturan-peraturan maupun dokumen lainnya dan literatur mengenai hukum take over, prestasi-prestasi pada perikatan bank.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Wawancara yaitu alat pengumpulan data pertama yang penulis gunakan adalah melakukan metode yang langsung mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden untuk mendapatkan olahan-olahan data yang akan diteliti.

- b. Observasi, yaitu pengamatan yang dilakukan penulis demi mendukung olahan data untuk menemukan dassolen dan dasssein.
- c. Studi Kepustakaan yaitu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data tertulis .

6. Analisis Data

Sumber data yang telah di dapatkan akan dianalisis secara Kualitatif dengan mengklasifikasikan data-data dari hasil observai lapangan dan data tersebut disusun menjadi sebuah kalimat yang saling bertautan tentang Take Over perumahan subsidi.

7. Penarikan kesimpulan

Setelah dibandingkan, penulis menarik kesimpulan secara induktif yaitu mengambil kesimpulan secara khusus lalu dilanjutkan dengan hal yang bersifat umum. Analisa yang dilakukan dengan menggunakan data kualitatif memiliki tujuan untuk mendeskripsikan maksud dari penelitian ini dengan memakai cara pengmpulan data sesuai dengan klasifikasinya.

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun Lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.²⁴ Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.²⁵

Secara teknis Bank, dsalam hal pemberian pendanaan atau pembiayaan untuk melakukan investasi atau berjalannya suatu usaha telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan di dalamnya. Tugas pokok dari Lembaga pembiayaan memberikan pinjaman, memberikan fasilitas sumber dana untuk memenuhi subjek hukum. Dikatakan Lembaga syariah berguna untuk kebutuhan subjek hukum yang memerlukannya.²⁶

²⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 17.

²⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Rajagrafindo persada, Jakarta, Hlm. 73

²⁶ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Pustaka Alvabet, Jakarta 2006, Hlm. 200

Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dan-dana yang dihipungnya sesuai dengan rencana alokasi berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan. Alokasi ini bertujuan untuk:

1. Mencapai resiko yang rendah dan profibilitas yang tinggi.
2. Memberikan pertahanan kepada masyarakat untuk menjaga Lembaga tetap aman.

Dapat dibagi menjadi kedalam 2 bagian untuk penggunaan dana bank, yaitu:

1. *Earning Assets* (aktiva yang menghasilkan) merupakan bentuk investasi :
 - a. Biaya berdasarkan prinsip bagi hasil(mudharabah)
 - b. Penyertaan dari hasil pembiayaan (musyarakah)
 - c. Hasil dari prinsip jual beli berdasar pembiayaan (al-ba'i)
 - d. Prinsip sewa hasil dari pembiayaan (ijarah dan ijarah wa iqtina)
 - e. Surat-surat berharga syariah dan investasi lainnya.
2. *Non Earning Assets* (aktiva yang tidak menghasilkan) berupa:
 - a. Aktiva dalam bentuk tunai (cash asset)
 - b. Pinjaman (qard)
 - c. Penanaman dana dalam aktiva tetap dan inventaris

Dalam hal pembiayaan ada nasabah yang tidak mengembalikan pembiayaannya kepada bank yang telah meminjamkannya. Akibat dari nasabah telat dalam membayar pinjamannya dan tidak membayar lunas

hutangnya, maka terjadi pembiayaan terhenti dan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban – kewajiban terhadap bank yang telah disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak bank dan nasabah sehingga terdapat tunggakan pembiayaan.

2. Manfaat Pembiayaan

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan sesuatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usaha untuk peningkatan produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat Langkah-langkah stabilitasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha yang produktif.

3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal :

1. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan Konumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk pembiayaan produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1. jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil :
 - 1) *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk nmelakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati.
 - 2) Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian diantara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan modl mereka pada suatu usaha tertentu

dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah dipekataoi.

b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang):

- 1) Pembiayaan Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Pembiayaan murabahah dalam perbankan merupakan suatu bentuk pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatauh tempo.

4. Pengertian KPR dan Dasar Hukum Pembiayaan KPR

KPR dalah singkatan dari Kredit Kepemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikut tanahnya untuk dihuni sendiri, berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.

Menurut ibu Rahmi (Financing Service Officer BTN Syariah) KPR adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk membeli rumah subsidi.²⁷

²⁷ Rahmi Kurnia Suci, Financing Service Officer BTN Syariah, wawancara , Pekanbaru, 7 Maret 2022

Rumah merupakan objek dari KPR BTN Syariah berdasarkan prinsip murabahah yang dilaksanakan antara bank dengan nasabah. Pembiayaan KPR BTN Syariah diberikan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati antara bank dengan nasabah .
keuntungan dari KPR BTN Syariah adalah:

1. lokasi rumah bebas
2. Proses cepat dan transparan harga jual (harga beli + margin)
3. keuntungan dihitung dengan sistem margin
4. Kepastian dari segi jangka waktu lebih leluasa hingga 15 tahun
5. jangka waktu lebih leluasa hingga 15 tahun
6. Memberikan ketenangan bagi nasabah (sesuai syariah)
7. operasional berdasarkan Fatwa DSN/DPS.

Adapun keunggulan KPR BTN Syariah yaitu:

1. Biaya lebih ringan dan bebas biaya provinsi bank.
2. Administrasi hanya 0,75% dari limit KPR yang disetujui.
3. Angsuran tetap dan tidak berubah sampai masa pembiayaan selesai.
4. Pokok pembiayaan ditambah margin dibagi dengan jangka waktu pembiayaan.
5. Margin tetap dan tidak berubah setelah akad ditandatangani.

Dasar hukum kredit kepemilikan rumah :

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000
Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000,
tanggal 16 September 2000 Tentang uang muka dalam Murabahah
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-
MUI/X/2001, tanggal 17 Oktober 2000 Tentang Pedoman Umum Asuransi
Syariah
3. Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DSYA/2005, tanggal 14 Februari 2005
Tentang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
4. Surat Edaran Direksi Nomor 34/DIR/DPKK/2004, tanggal 28 Oktober
2004 perihal petunjuk pelaksana Administrasi Dokumen kredit
5. Surat Edaran Direksi Bank BTN Nomor 05/DIR/DSYA/2005, tanggal 1
April 2005 tentang petunjuk Pelaksana Pembiayaan Kepemilikan Rumah
BTN Syariah.

Landasan Hukum Take Over:

Landasan hukum take over (pengalihan hutang) secara syariah, antara lain
adalah:

1. Al-Quran

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung-jawabanya” “QS. Al-Isra: 34” Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syiarsyiar Allah dan

jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan mengganggu binatang-binatang had-ya dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan mengganggu orang-orang yang mengunjungi baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridhaan dari tuhanNya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari masjidil haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya” “QS. Al-Maidah: 2”

2. Al-Hadits

Artinya: “Dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW, bersabda: menundanunda pembayaran hutang oleh orang yang mampu adalah suatu kezaliman. Maka jika seseorang diantara kamu dialihkan hak penagihnya (di hiwalahkan) kepada pihak yang mampu terimalah.” (HR. Bukhari).

Landasan hukum take over (pengalihan hutang) secara hukum positif, antara lain adalah:

1. Pasal 1400KUHPerdara

Yaitu Pasal 1400 “Penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang demi undang-undang.” Dalam Pasal 1400 ini hanya menerangkan bahwa subrogasi terjadi dengan dua cara, yaitu karena perjanjian dan karena undang-undang. Pasal 1401 “Penggantian ini terjadi dengan persetujuan:

a. Apabila kreditur, dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya dan hipotek-hipoteknya yang dipunyainya terhadap si berhutang; Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.

b. Apabila si berhutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutangnya dan menetapkan bahwa orang yang meminjam uang itu akan menggantikan hak-hak si berhutang, maka agar supaya subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjam uang maupun tanda pelunasan harus dibuat dengan akta autentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uangnya harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan selanjutnya surat tanda pelunasannya harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh si berhutang baru. Subrogasi ini dilaksanakan tanpa bantuan si berhutang.”

2. Dalam Pasal 1401 ini diterangkan mengenai syarat untuk terjadinya subrogasi karena perjanjian, baik yang terjadi atas prakarsa kreditur maupun atas prakarsa debitur, yaitu:

a. Kreditur yang menerima pembayaran dari pihak ketiga, dan pada waktu menerima pembayaran tersebut kreditur dengan tegas menyatakan bahwa pihak ketiga tersebut akan menggantikan hak-haknya, gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur.

- b. Debitur meminjam uang dari seorang pihak ketiga (kreditur baru) untuk melunasi utangnya pada kreditur, dan debitur menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut (kreditur baru) akan menggantikan hak-hak kreditur kepada debitur. Persyaratan agar subrogasi ini sah adalah:

3. Pasal 1402 Subrogasi terjadi demi undang-undang:

1. Untuk seorang yang sedang ia sendiri orang kreditur, melunasi seorang kreditur lain, yang berdasarkan hak-hak istimewanya atau hipotek, mempunyai suatu hak yang lebih tinggi
2. Untuk seorang pembeli sesuatu benda tak bergerak, yang telah memakai uang harga benda tersebut untuk melunasi kreditur-kreditur, kepada siapa benda itu diperikatkan dalam hipotek
3. Untuk seorang yang bersama-sama dengan orang lain, atau untuk orang-orang lain, diwajibkan membayar suatu utang, berkepentingan untuk melunasi utang itu
4. Untuk seorang ahli waris yang sedang ia menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harta peninggalan, telah membayar utang-utang warisan dengan uangnya sendiri.

Dalam Pasal 1402 ini, subrogasi yang terjadi dengan sendirinya (demi undang-undang), jadi tidak perlu diperjanjikan oleh para pihak. Subrogasi demi undang-undang tersebut terjadi jika:

- a) Seorang kreditur melunasi utang debitur pada kreditur lainnya yang memiliki hak lebih tinggi karena mempunyai hak hipotek atau hak-hak istimewa;
- b) Seorang pembeli benda tak bergerak yang telah memakai uang yang seharusnya digunakan untuk membeli barang tersebut untuk membayar kreditur-kreditur yang memegang hak hipotek/hak tanggungan atas benda tersebut;
- c) Seorang yang bersama-sama orang lain (debitur tanggungmenanggung) atau untuk orang-orang lain (penanggung utang) diwajibkan membayar suatu utang debitur, dan telah membayar utang tersebut;
- d) Ahli waris yang menerima suatu warisan dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan tentang keadaan harta peninggalan, membayar utang pewaris dengan menggunakan uangnya sendiri, maka ia berhak mendapat penggantian dari harta warisan.

4. Pasal 1403

Subrogasi yang ditetapkan dalam pasal yang lalu, terjadi baik terhadap orang-orang penanggung utang maupun terhadap para berutang; subrogasi tersebut tidak dapat mengurangi hak-hak kreditur jika ia hanya menerima pembayaran sebagian; dalam hal ini ia dapat melaksanakan hak-haknya mengenai apa yang masih harus dibayar kepadanya, lebih dahulu daripada orang-orang dari siapa ia hanya menerima suatu pembayaran sebagian.

Dalam Pasal 1403 ini, subrogasi yang terjadi baik terhadap penanggung utang maupun terhadap debitur tanggung-menanggung, tidak mengurangi hak kreditur untuk memperoleh sisa piutangnya jika hanya dibayar sebagian oleh penanggung

atau seorang dari debitur tanggung-menanggung. Hak kreditur untuk mendapat pembayaran sisa piutangnya dari debitur lebih didahulukan daripada pembayaran debitur kepada penanggung utang atau kepada debitur tanggung-menanggung yang telah melakukan pembayaran kepada kreditur

5. Teknis pengajuan rumah subsidi BTN Syariah

Ketika para pihak melakukan pengajuan kredit harus melalui Langkah penilaian untuk melihat biaya-biaya yang diperlukan. Memerlukan dokumen untuk dilakukan analisis pengajuan kredit.

Persyaratan para pihak pemohon sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan Tindakan hukum
3. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun
4. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin berlangsungnya pembayaran kewajiban yang telah disepakati sampai pada pembiiayaan lunas
5. Memiliki pekerjaan yang tetap
6. Tidak mempunyai permasalahan di Bank
7. Melampirkan NPWP pribadi.

Untuk memperoleh KPR Subsidi ada beberapa langkah, yaitu :

1. para pihak memenita pengetahuan untuk memahami dan menyetujui rumah yang hendak diambil dan mengisi formulir:

- a. Formulir aplikasi pembiayaan
 - b. Formulir keterangan instansi dan penjualan
2. kemudian para pihak datang kembali untuk melengkapi syarat yang telah ditetapkan.
3. Analisis

B. Tinjauan Umum Tentang Take Over Rumah Subsidi

1. Pengertian perjanjian

Perjanjian berbeda dengan perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan antara dua orang atau dua belah pihak dimana salah satu pihak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.²⁸ Sedangkan perjanjian merupakan peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan dan mengakibatkan suatu perikatan antara dua orang yg membuatnya. Dan dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari beberapa pendapat para ahli diketahui bahwa pengertian mengenai perikatan lebih luas dari pada pengertian perjanjian.

²⁸ Subekti, Hukum Perjanjian, *Citra Aditya Bhakti*, Jakarta, 1987, Hlm.1

Perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang, yaitu: yang lahir dari Undang-Undang saja dan yang lahir karena perbuatan manusia. Dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia terbagi pula menjadi dua, yaitu: perbuatan yang halal dan perbuatan yang melanggar hukum. Sedangkan perjanjian adalah sumber perikatan, dan merupakan perbuatan para pihak yang saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dengan demikian pengertian perikatan bersifat abstrak dan perjanjian bersifat konkret.

2. Perjanjian kredit

a. pengertian kredit

Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan, artinya memberi pinjaman dan percaya bahwa penerima pinjaman tersebut mampu memenuhi perikatannya. Pengertian kredit dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dijelaskan bahwa kredit ialah penyediaan uang atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dnegan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka tertentu dnegan pemberian bunga. Walaupun sebenarnya kredit itu tidak hanya sekedar kepercayaan. Dalam dunia bisnis kredit juga mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya.²⁹

Hukum perikatan memiliki kekhususan terhadap isi kontrak dan memiliki norma-norma, yaitu:

²⁹ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hlm. 5

1. Asas Konesualitas.

Perikatan bisa terjadi sebab kesepakatan diatur didalam “pasal 1320 KUHPerdato”

2. Asas kekuatan Mengikat Persetujuan.

Asas ini diatur dalam pasal 1315 KUH Perdata, yaitu: *“pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”*

3. Asas Kebebasan Berkontrak.

Dalam asas ini, setiap pihak membuat persetujuan berdasarkan pilihannya, setiap manusia mempunyai hak bebas untuk melakukan perhubungan hukum, dan dapat menentukan isi atau persyaratan suatu persetujuan tersebut dengan dibatasi atau tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang, ketertiban Umum, dan kesusilaan.

Dasar hukum dalam pemberian suatu kredit:³⁰

a. Perjanjian para pihak.

Dalam bidang perkreditan, terkhusus kredit bank yang juga diawali oleh suatu perjanjian atau yang disebut dengan perjanjian kredit, biasanya dalam bentuk tertulis sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, semua pasal yang ada mengikat kedua belah pihak antara debitur dan kreditur dalam suatu perjanjian.

b. Undang-Undang.

³⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, Hlm. 20

Undang - Undang yang berkaitan dengan Perbankan yaitu Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 Tentang Bank Sentral, yang mengatur mengenai wewenang dan kedudukan dari Bank Indonesia yang merupakan pengawas di bidang perbankan.

c. Peraturan pelaksanaan.

Peraturan yang ada dalam bidang perbankan yang berada dibawah peraturan perundnag-undangan adalah:

1. Peraturan Pemerintah.
2. Peraturan Menteri Keuangan.
3. Peraturan Bank Indonesia.

d. Yurispurdensi

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara debitur dengan pihak bank yang di maksudkan untuk memberikan pinjaman kepada debitur, yang mana dalam pemberian kredit ini memiliki sejumlah resiko, sehingga sangat memungkinkan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari. Oleh sebab itu, dalam memberikan sejumlah pinjaman atau menyalurkan dana tersebut bank harus melaksanakan asas-asas perkreditan yang sehat, dan asas kehati-hatian.

Dalam upaya pencegahan suatu perjanjian kredit yang sangat beresiko tinggi salah satunya adalah dengan adanya jaminan atau agunan, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur yang akan menjadi pengaman bagi kredit.

3. Pengertian *Take Over* atau Peralihan Kredit.

Peralihan kredit atau yang disebut dengan istilah *Take Over* adalah istilah yang digunakan dalam dunia perbankan untuk pemberian kredit kepada debitur oleh pihak ketiga dengan tujuan untuk melunasi kredit pemilik awal dan membuat perjanjian dengan pemilik baru sehingga menggantikan posisi pemilik lama. Peristiwa ini identik dengan peristiwa *Subrogasi*, yang merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur atau nasabah yang bertujuan untuk melunasi hutang atau kredit debitur kepada kreditur awal dan memeberikan hutang kredit baru kepad anasabah sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.

Take over dalam kamus Inggris Indonesia berarti mengambil alih.³¹ Menurut Ahmad Antoni K, Take Over adalah pengambil alihan dalam lingkup suatu perusahaan adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perseroan.³² Menurut T. Gutrino, yang dimaksud dengan take over adalah perbuatan atau mengambil alih sesuatu. Subrogasi menurut ketentuan pasal 1400 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah:

“Penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pighak ketiga yang membayar kepada si berpiutang, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.”

³¹ John M. Ehols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta. Pustaka Utama, 1990, hlm. 578.

³² Ahmad Antoni K, *Kamus Lengkap ekonomi*, Gitamedia Press, Jakarta, 2003, Hlm. 331

Selanjutnya dalam rumusan pasal 1401 kitab undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa:

“Penggantian ini terjadi dengan persetujuan:

- a. Apabila kreditur, dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan, hak istimewa dan hipotek yang dimiliki terhadap si berhutang; subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.*
- b. Apabila si berhutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutangnya untuk menetapkan bahwa orang yang meminjam uang tersebut akan menggantikan hak-hak si berpiutang, maka subrogasi ini adalah sah, baik perjanjian pinjam meminjam uang ataupun tanda pelunasan harus dibuat dengan akta autentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uangnya harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi utang tersebut; sedangkan selanjutnya surat tanda pelunasannya harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh berpiutang baru. Subrogasi ini dilaksanakan tanpa bantuan si berpiutang.”*

Dengan demikian, terlihat jelas bahwa undang-undang dengan tegas membatasi terjadinya *subrogasi* berdasarkan persetujuan. Oleh sebab itu, dapat diketahui bahwa subrogasi dengan persetujuan dapat terjadi karena dua hal, yang dilakukan:

1. Oleh debitur.
2. Oleh kreditur.

Peralihan atau subrogasi oleh kreditur berdasarkan perjanjian terjadi apabila kreditur menerima pembayaran, dan dengan suatu pernyataan yang tegas menyatakan bahwa pihak ketiga yang membayarkan utang kepada debitur tersebut akan menggantikan kedudukannya dengan segala hak yang melekat pada perikatannya debitur. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara tegas membedakan pembayaran atau pemenuhan pelunasan kewajiban, dan perikatan utang debitur oleh pihak ketiga. Menurut ketentuan pasal 1382 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya dapat sah dan berharga bagi debitur, apabila:

1. Pihak ketiga yang melakukan pembayaran tersebut bertindak untuk nama debitur dan melunasi hutang, atau
2. Dalam hal pihak ketiga bertindak untuk dan atas namanya sendiri, dan ia harus menegaskan bahwa pembayaran atau pelunasan yang dilakukan olehnya tersebut tidak bertujuan untuk menggantikan hak-hak kreditur.

Ada 3 kategori utama dalam Take Over, yaitu:

1. Take Over horizontal, yaitu take over yang mengikut sertakan perusahaan pesaing langsung dalam pasar yang sama.
2. Take over vertikal, yaitu take over yang melibatkan perusahaan yang berhubungan dengan pemasok atau langganan.

3. Take overf konglomerat, yaitu yang melibatkan perusahaan yang beroperasi yang tidak ada hubungannya dalam pasar-pasar dan dilakukan dalam rangka diversifikasi aktivitas perusahaan.

Take over juga hampir serupa dengan akad *hiwalah muthlaqah* yaitu pengalihan hutang yang dimiliki pihak pertama atau muhil si pihak yang berhutang terhadap pihak kedua atau muhal si pihak yang menghutangkan kepada pihak ketiga atau muhal alaih orang yang membayarkan utang muhil. Dalam hal ini hanya Mazhab Hanafi yang memperbolehkan terjadinya *hiwalah mutlaqah*, Mazhab ini berpendapat bahwa akad ini terjadi berdasarkan inisiatif pihak pertama, oleh sebab itu hak dan kewajiban pihak pertama dan pihak ketiga yang mereka tentukan Ketika akan melakukan akad hutang piutang sebeumnya masih tetap berlaku, khususnya pada saat jumlah hutang piutang antara ketiga pihak tidak sama.³³

Take Over kredit kepemilikan rumah Subsidi atau yang sering disebut dengan KPR adalah pemindahan fasilitas rumah subsidi milik nasabah yang masih berjalan di Bank yang mana pengalihan hak rumah beserta dengan tanahnya melalui prestasi kepemilikan rumah bagi nasabah pembiayaan baru, sedangkan jangka waktu pembiayaan atau kredit nya masih belum lunas dari nasabah lama.³⁴

Dalam pelaksanaannya, ada 2 cara untuk melakukan proses Take over kredit:

³³ M.Ali Hasan, *Macam Transaksi dalam islam*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 225.

³⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, 2014, Hlm.228.

1. secara resmi, yaitu melakukan pembiayaan melalui Bank .

Pengalihan rumah secara resmi melalui Bank agar dapat terlaksananya proses take over Kredit Kepemilikan Rumah merupakan langkah yang bijaksana, melalui proses ini bank akan meminta sejumlah syarat yang harus dilengkapi oleh nasabah. Syarat yang diterapkan bank untuk pinjaman take over ini umumnya sama dengan proses pengajuan baru, antara lain:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Usia minimal bagi karyawan adalah 21 tahun
3. Mempunyai gaji rutin.
4. Minimal sudah bekerja selama 2 tahun.
5. Melampirkan dokumen pendukung seperti Nomor Pokok Wajib Pajak, Kartu Tanda Penduduk, dan slip gaji.
6. Salinan akad kredit .
7. Salinan izin mendirikan bangunan.
8. Salinan bukti pembayaran cicilan terakhir.

Proses ini biasanya memakan waktu lama karena analisis kredit harus meneliti dulu kelayakan debitur baru. Resiko terbesar dari proses ini adalah adanya kemungkinan bahwa analisis kredit dari pihak bank menyatakan pihak kedua tidak layak untuk mengambil alih kredit sehingga over kredit KPR ditolak. Karena itu, untuk melakukan proses over kredit, harus dipastikan bahwa pihak pembeli memenuhi prasyarat untuk menjadi debitur dan memiliki kredit historis yang baik.

Selain itu, prosedur over KPR resmi langsung melalui pihak bank sifatnya lebih rumit dibanding dengan melakukannya di hadapan notaris, apalagi jika dibandingkan dengan proses pembelian rumah dari developer. Selain itu, biayanya juga cukup besar. Ketentuan dan prosedur bank bisa berbeda-beda dan harus dipenuhi semuanya jika ingin permohonan ambalalih kredit dikabulkan. Meski demikian, ini adalah proses yang paling disarankan untuk diambil karena minim resiko.

2. Dibawah tangan, yaitu dengan menggunakan Akta yang dibuat di Notaris.

Proses jual beli rumah KPR secara *over credit* dibawah tangan merupakan suatu fakta empiris yang sering terjadi di kehidupan masyarakat, yang mana Tindakan tersebut bertentangan dengan hukum apabila tetap dilakukan. Karena, rumah yang dibeli melalui KPR merupaka objek yang dijaminan atau diagunkan kepada pihak Bank dan dapat merugikan para pihak. Ada bebrapa keuntungan dari proses pengalihan dibawah tangan, yakni:

1. Prosesnya lebih cepat, hanya dengan kesepakatan anantara debitur pertama dengan pengganti, hal ini yang sering mengakibatkan pihak debitur peratama melakukan wanprestasi karena melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati Bersama dengan pihak lain.
2. Sejumlah biaya tambahan seperti biaya pembuatan akta notaris tidaklah diperlukan.
3. Negosiasi harga bisa fleksibel tergantung pada kesepakatan debitur pertama dengan debitur pengganti.

Langkah dalam proses Take over melalui Jasa Notaris yaitu dengan menggunakan Akta yang dikeluarkan oleh pihak Notaris, walaupun prosesnya tergolong lebih mudah dibandingkan dengan prosedur Bank, namun memiliki kelemahan, seperti:

1. Nasabah lama masih memiliki atas nama pada sertifikat yang di kreditkan pada Bank.
2. Pembeli membayar angsuran ke pihak bank namun nama yang tertera merupakan nama nasabah pembiayaan yang lama.
3. Nasabah pembiayaan lama bisa saja melunasi ke Bank untuk mendapatkan sertifikat asli tanah dan bangunan yang telah dialihkan.
4. Tidak diakui oleh pihak Bank.

Oleh karena itu pihak bank sangat tidak menyarankan dalam proses take over melalui Notaris. Kebijakan pemerintah melalui program rumah subsidi ini diharapkan mampu memenuhi kebutuhan rumah yang masyarakat dapat terbantu dengan adanya program perumahan bersubsidi sehingga masyarakat dapat memanfaatkan apa yang telah dilakukan pemerintah sesuai dengan “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014” Dalam “pasal 17 ayat 4 b Peraturan Menteri PUPR” ini mengatakan bahwa :

“ Rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:

- a. *Pewarisan;*
- b. *Telah dihuni lebih dari 5 tahun untuk rumah sejahtera tapak;*

- c. *Telah dihuni lebih dari 20 tahun untuk satuan rumah sejahtera susun;*
- d. *Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi;*
- e. *Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.”*

Berdasarkan uraian tersebut implementasi adalah suatu proses yang dinamis dimana pelaksanaan kebijakan melakukan kegiatan sehingga mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan sasaran kebijakan tersebut, penerapan kebijakan merupakan hal yang paling penting dari suatu peraturan untuk menjadi acuan bagi masyarakat secara penuh. Peralihan hak yang dilakukan oleh para pihak adalah suatu bentuk kegiatan dengan manfaat biaya yang diberikan kepada pihak lain jika sudah sampai dengan 5 tahun kredit.

C. Tinjauan Umum Tentang Peranan Notaris dalam Pelaksanaan *Take Over*

1. Pengertian Notaris

Notaris, yang dalam Bahasa Inggris diebut dengan *notary*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan penting dalam hukum khususnya dalam bidang keperdataan karena notaris berkedudukan sebagai pejabat public, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.

Secara yuridis, pengertian notaris tercantum dalam Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in indonesie*), yaitu Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang

berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse , Salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Menurut Colenbruder, Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk atas permintaan mereka yang menugaskan mencatat semua yang dialami dalam suatu akta dan menyaksikan dalam akta tentang keadaan sesuatu barang yang ditunjukkan kepadanya oleh kliennya. Sedangkan menurut G.H.S Lumban Tobing, pengertian Notaris yaitu Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh orang yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta, dan Salinan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nojmor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Salah satu pertimbangannya disebutkan bahwa: “ Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum”.³⁵

Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan public yang

³⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu konsep teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hlm.35

mempunyai karakteristik yaitu sebagai jabatan, artinya, UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris merupakan suatu Lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) yang bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerja tetap. Apabila dikaitkan dengan Pasal 15 ayat 1 UU No 30 Tahun 2004, pengertian Notaris adalah “ Pejabat umum yang membuat akta Otentik mengenai semua perbuatan perjanjian, ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehndaki oleh yang berkepentingan dan dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta sepanjang mengenai akta-akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan undang-undang.”

2. Tugas, Kewenangan dan Kode Etik Notaris

Notaris menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara dan mempunyai tugas yang berat, yaitu memberi pelayanan hukum kepada masyarakat untuk tercapainya kepastian hukum. Pelayanan jabatan Notaris maksudnya adalah untuk membebaskan anggota masyarakat dari penipuan dan kepada orang-orang tertentu untuk memberikan kepastian terhadap hilangnya hak-hak mereka, sehingga kepentingan tersebut diperlukan Tindakan-tindakan yang preventive yang khusus, antara lain untuk mempertahankan akta-akta otentik khususnya akta-akta Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004, menyatakan bahwa:

- a. akta secara sah dapat dibuat oleh Notaris sesuai dengan aturan yang berlaku yang tidak bersebrangan dengan Undang-Undang.
- b. Kewenangan notaris:
 - a. Legalisasi tanda tangan untuk memastikan surat tersebut telah terdaftar kedalam program.
 - b. Surat bawah tangan didaftarkan di dalam program yang sah.
 - c. Membentuk suatu Salinan dari surat yang tidak legal menjadi resmi.
 - d. Mengesahkan untuk kepastian surat asli.
 - e. Melakukan penyuluhan tentang program akta.
 - f. Membuat akta yang berhubungan dengan pertahanan atau membuat risalah lelang.

Notaris selaku pejabat pembuat akta autentik dalam tugasnya melekat pula kewajiban yang harus dipatuhi, karena kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan.³⁶ Hal tersebut sesuai ketentuan pasal 16 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2004, dinyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

³⁶ Supriadi, *Etika dan Tanggung jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, 2006, Hlm. 32

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Membuat akta dalam Minuta akata dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris
- c. Menegleuarkan Grosse Akta, Salinan akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta
- d. Memeberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang telah dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali dalam undang-undang menentukan lain
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, dan mencatat Minuta Akta, bulanan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak bayar atau tidak diterimanya surat berharga
- h. Membuat darftar akta yang berkenan dengan suart wasiat menurut aturan waktu pembuatan akta setiap bulan
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana yang dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat Departemen yang tugas dan Tanggung Jawabnya di bidang

kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya

- j. Mencatat dalam reportorium tanggal pengirimina daftar wasiat setiap akhir bulan
- k. Mempunyai cap/ stemple yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris
- m. Menerima magang calon Notaris.

2. Peran Notaris Menciptakan Keputusan dalam Perjanjian

Kewenangan Notaris membuat akta otentik yang berkenaan dengan akta para pihak yaitu perjanjian, secara jelas dan tegas diatur dalam ketentuan pasal 15 UUJN dalam ketentuan pasal tersebut disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oelh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk tidak dinyatakan dalam akta otentik.

Kewenangan Notaris ketika melakukan perikatan dijelaskan kembali dalam UUJN dalam penjelasanUUJN, yang menyebutkan:

“Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh perautan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan

hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan tetapi juga karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatangani.”

Demikian pentingnya pengertian mengenai kepastian akta para pihak yang dirumuskan oleh notaris untuk dijelaskan agar dapat diletakkan relasi antara kepastian dan perbuatan notaris dalam merumuskan akta para pihak, sehingga dapat mengakomodasi keinginan para pihak sesuai dengan asas kepastian sebagai dasar perjanjian. Oleh karena pembentukan pengertian sangat penting dalam UUJN yang dimaksudkan untuk mengatur perilaku masyarakat, maka harus dibuat jelas bagi mereka mengenai perilaku apa yang dituntut dari para pihak.

Pengaruh asas itikad baik terhadap pelaksanaan asas kepastian diletakkan dibelakang dalam perjanjian setelah kontrak atau perjanjian tersebut dibuat oleh

para pihak. Peletakan kepatutan yang apabila dihubungkan dengan peran notaris dalam menciptakan kepatutan dalam perjanjian secara operasionalnya berbanding terbalik. Artinya, konsep asas kepatutan ini tidak dapat dijalankan sepenuhnya. Dengan demikian, dapatkah notaris dianggap sebagai pejabat yang membuat akta menciptakan kepatutan. Padahal kepatutan secara konsep berada atau diletakkan dibelakang, bukan didepan, sedangkan notaris memainkan peran untuk menilai perjanjian lebih banyak didepan ketimbang dibelakang.

Kepatutan yang dipersyaratkan oleh undang-undang untuk dijadikan sebagai pegangan oleh notaris belum memiliki parameter yang pasti. Hal ini perlu dilihat dan dikaji secara komprehensif dan mendalam mengenai kepatutan sebagai asas maupun kepatutan sebagai landasan normatif sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat(3) jo pasal 1339 KUH Perdata maupun juga yurisprudensi sebagai bagaian dari landasan historis yang menunjukkan betapa pentingnya “kepatutan” dalam perbuatan hukum baik oleh para pihak yang membuat perjanjian maupun oleh notaris selaku pihak yang membuat perjanjian dsalam suatu akta otentik.

Alasan-alasan pentiingnya peran notaris menciptakan kepatutan, tidak terlepas dari salah satu kelebihan yang dimiliki oleh notaris meskipun kedudukannya bukan termasuk sebagai pemegang kekuasaan baik itu eksekutif, legislatif maupun yudikatif. Kelebihan yang dimiliki oleh notaris yang berupa penugasan yang diberikan UUJN/UUJN-P kepada notaris. Penugasan ini tidak saja untuk memberikan perantaraan dalam membuat akta-akta otentik, atas permintaan pihak-pihak yang bersangkutan atau karena undang-undang

menentukan untuk perbuatan hukum tertentu mutlak harus dengan akta otentik, tetapi juga sebagai pejabat umum yang merupakan bagian dari Negara.

Notaris dilengkapi dengan kekuasaan umum, untuk menjalankan sebgaiian kekuasaan penguasa Negara. Kekuasaan ini antara lain berkaitan dengan kewenangan meberikan *Grosse* akta yang memakai title “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Alasan pentingnya peran notaris dalam menciptakan keputusan, tidak terlepas dari kenyataan bahwa tidak semua pihak antara satu dengan lainnya dalam melakukan hubungan hukum untuk membuat perjanjian memiliki keseimbangan kedudukan. Hal ini tidak terlepas dari pengetahuan masyarakat yang masih cenderung rendah dalam memahami hukum-hukum perjanjian yang dibuatnya. Notaris yang diberikan hak dan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta para pihak, diharapkan dapat menjadi arbitrase atas kepentingan dari para pihak agar membuat perjanjian yang selaras dengan prinsip-prinsip hukum.

Kenyataan ini menjadi alasan penting bagaimana notaris melakukan *reduksi* terhadap prinsip kebebasan berkontak. Alasan penting lainnya terhadap peran notaris dalam menciptakan keputusan ini tidak terlepas dari kekuatan pembuktian materil di samping kekuatan pembuktian lahiriah dan formal sebuah akta otentik. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, kekuatan pembuktian matreiiil ini menyangkut pembuktian tentang materi atau isi suatu

akta dan memberi kepastian tentang peristiwa atau kejadian bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu.

Akta para pihak mempunyai kekuatan pembuktian materiil oleh karena peristiwa atau perbuatan hukum yang dinyatakan oleh para pihak di konstataasi. Oleh notaris dalam akta itu adalah benar-benar terjadi. Akta notaris sebagai akta otentik yang berupa akta para pihak, maka isi keterangan dan ataupun perbuatan hukum yang tercantum di dalam akta itu berlaku terhadap orang-orang yang memberikan keterangan itu dan untuk keuntungan serta kepentingan siapa akta itu diberikan. Alasan penting lainnya tidak terlepas dari pekerjaan notaris untuk mengkonstataasi maksud dan kehendak para pihak harus berangkat dari titik pengertian dan definisi yang disepakati para pihak agar tidak menimbulkan norma yang kabur atau makna berganda atau bahkan saling bertentangan antara isi dari satu pasal dengan pasal lainnya dalam akta otentik tersebut.

Dalam hal inilah mengandung pentingnya pendefinisian tentang hal-hal yang akan disepakati oleh para pihak didalam akta otentik tersebut. Notaris sebagai orang yang ahli dibidang pembuatan akta otentik wajib memberikan pedoman kepada para pihak untuk menyepakati dalam bentuk pengertian dan definisi dari perbuatan hukum yang mereka lakukan yang akan dinyatakan dalam akta otentik. Sebagai alasan terakhir terhadap pentingnya peran notaris menciptakan kepastian dalam akta para pihak, berkaitan dengan salah satu fungsi notaris walaupun bukan sebagai aparat penegak hukum mempunyai kedudukan yang sangat berperan dan strategis dalam bidang hukum perdata yaitu membantu

mempercepat tugas hakim dalam mencari kebenaran formal (*formeel waarheid*). Dengan isi atau materi yang jelas dalam suatu akta otentik, maka hakim cukup menimbang bahwa terhadap suatu kasus apabila telah dipenuhi batas minimal pembuktiannya dapatlah diambil suatu kepastian.

3. Akibat Hukum Terhadap Kontrak yang Tidak Patut

Dalam membuat dan menganalisis suatu perjanjian ada beberapa hal penting untuk diketahui yakni mengenai subjek, objek, dan bentuknya. Subjek dari perjanjian harus orang yang cakap untuk melakukan perjanjian dan adanya kata sepakat. Objek perjanjian haruslah suatu hal tertentu dan kuasa yang halal, dan dibentuk secara akta resmi atau tidak resmi.

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas, berkaitan dengan perjanjian atau kontrak yang tidak patut sebagaimana yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris, ada beberapa hal yang perlu di perhatikan terkait dengan kewenangan notaris dan kewajiban notaris membuat akta otentik yang tidak patut. Apabila syarat objektif dari perjanjian itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka taiada dasar untuk saling menunut di depan hakim. Dalam Bahasa Inggris dikatakan bahwa hukum perjanjian yang demikian itu *null and void*.

Jika syarat subjektif dari suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak

untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sekepatannya atau perizinannya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan sebelumnya. Dengan demikian, nasib suatu perjanjian itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *vodable* dan *vernietigbaar*.

Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tetapi memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi objeknya adalah batal demi hukum. Apabila dihubungkan dengan kontrak yang tidak patut, terutama kontrak-kontrak yang dibuat oleh para pihak baik dihadapan notaris maupun bukan dihadapan notaris, meskipun antara keduanya memiliki perbedaan dalam hal pembuatannya, tetapi apabila dilihat dari segi kepatutan yang tidak terpenuhi atas kontrak tersebut memiliki persamaan-persamaan terutama berkaitan dengan “ batal demi hukum atau dapat dibatalkan.”

Abdulkaidir Muhammad menyebutkan unsur-unsur perjanjian itu dapat dikelompokkan menjadi beberapa unsur bagian, antara lain:

1. Unsur esensialia, yaitu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian yaitu seperti syarat sahnya perjanjian antara lain kecakapan para pihak, adanya kata sepakat, hal tertentu dan causa yang halal;

2. Unsur *naturalia*, yaitu unsur yang selalu ada pada pada setiap perjanjian atau unsur yang selalu melekat dalam setiap perjanjian, misalnya penjual harus menyerahkan barang sedangkan pembeli harus membayar;
3. Unsur *accidentalia*, yaitu unsur yang harus diperjanjikan, mislanya tempat pembayaran, siapa yang menanggung resiko jika tidka diatur maka akan diatur dalam buku III KUH Perdata.³⁷

J. Satrio berpendapat bahwa lebih tepat ketiga unsur tersebut dibagi menjadi unsur *essensialia* dan *bukan essenselia*. Yang bukan unsur *essensilia* dibagi menjadi unsur *naturalia* dan *accidentalia*. Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oelh undnag-undnag diatur, tetapi oleh para pihak tidak dapat disingkirkan atau diganti. Disini, unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (*regelend/ aanvullend recht*). Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambah oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

³⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku 1)* , PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 224.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Take Over Rumah Subsidi yang Belum Mencapai Masa 5 Tahun Kredit sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014.

Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat 1 bahwa manusia memiliki hak bahwa sejahtera hidupnya memiliki tempat berteduh, lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan. Kemudian terkait Amanah tersebut diemban oleh Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjelaskan negara memiliki tanggung jawab demi keselarasan memiliki rumah bagi masyarakat rendah. Oleh karena itu, pemerintah diamanatkan untuk bisa pemenuhan tanggung jawab pemerintah untuk masyarakat setempat.

Realisasi dari Undang-Undang tersebut terwujudnya perumahan subsidi bagi masyarakat menengah kebawah:

1. Penghasilan nasabah paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.
2. Belum pernah memiliki perumahan subsidi.
3. Tidak memiliki subsidi pemerintah.
4. Memiliki NPWP.
5. Melakukan SPT Tahunan sesuai peraturan yang ada.

Para pihak untuk memenuhi syarat kemudian Bank pelaksana melakukan verifikasi terhadap data untuk pengajuan rumah subsidi, yaitu:

- a. Verifikasi administrasi dokumen
- b. Melakukan analisis berapa nasabah mendapatkan cicilan.
- c. Melakukan tes fisik bangunan, ,meninjau fasilitas umum dan perumahan harus memiliki ³⁸:
 1. Memiliki fisik atap, lantai dasar, dan dinding yang memenuhi syarat.
 2. Terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya
 3. Jaringan listrik yang berfungsi
 4. Jalan lingkungan yang telah selesai atau berfungsi
 5. Saluran atau drainase lingkungan yang berfungsi.

Setelah verifikasi dilakukan, Bank pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat penyarataan verifikasi atau Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)³⁹, dan proses lanjutannya adalah tanda tangan perikatan kredit rumah subsidi yang telah disetujui oleh bank.

³⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016.

³⁹ Wawancara dengan Rahmi Kuria Sari, Financing Service Bank BTN Syariah Pekanbaru, Tanggal 07 Maret 2022 pada pukul 10.00 WIB.

Perikatan adalah perjanjian antara para pihak pemberi hutang dan penerima hutang, dan penerima hutang wajib membayar sebagaimana yang diatur Undang-Undang. Dengan telah ditanda tangani dan setelah serah terima kunci maka hak dan kewajiban berlaku :⁴⁰

1. Pihak-pihak harus membayar angsuran dengan tertib sampai waktu kredit lunas.
2. Setelah serah terima rumah, maka harus segera ditempati.
3. Rumah subsidi harus dijaga secara baik.
4. Pengembalian keuangan dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, apabila melakukan pelanggaran terhadap KPR rumah subsidi.
5. Ketika telah memiliki rumah subsidi maka tidak boleh disewa atau dijual kecuali si pemilik telah meninggal telah dunia dan jatuh kepada ahli waris, tidak kurang dari 5 tahun kepemilikan rumah, pindah karna situasi ekonomi lingkungan.

Dalam prakteknya terdapat beberapa debitur Rumah Subsidi yang melakukan Take over kepemilikan rumah subsidi nya kepada pihak ketiga (pembeli). Pengalihan hak kredit yang dimaksudkan dalam hak ini adaah pengalihan kewajiban yang berupa pemasaran angsuran kredit perumahan, Tindakan ini adalah suatu delegasi yaitu pengalihan kewajjiban Ketika telah adanya piutang dan merupakan Tindakan sepihak yaitu Tindakan debitor.⁴¹

⁴⁰ Permen PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 Pasal 24 Ayat 1.

⁴¹ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bndung, 2014, hlm. 40

Pengalihan kewajiban didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal dengan istilah Novasi, begitu juga bila dilihat dari aspek hukum Perikatan, proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran kredit perumahan atau KPR merupakan perbuatan hukum novasi.⁴² Novasi adalah proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan.⁴³

Pengalihan kewajiban rumah kepada seseorang disebut pihak ketiga harus mendapatkan izin dari Bank selaku pemberi hutang sebab si penerima hutang berkewajiban mengikuti peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, dengan hanya menerima penawaran dari seorang debitur baru saja disodorkan debitur lama belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa Undang-Undang mensyaratkan bahwa Novasi baru terjadi apabila kreditor atau pihak Bank menerima penawaran debitur baru dan menyatakan tegas bahwa ia membebaskan debitur lama.

Namun dalam persoalan pengalihan Hak tanpa sepengetahuan pihak Bank, maka apabila suatu hari terjadi perbuatan melawan hukum bank tidak akan memberikan dispensasi dalam bentuk apapun dan Bank tidak akan bertanggung

⁴² Kaffa S, *Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah dibawah Tnagan Tanpa sepengetahuan Pihak Kreditur* (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt. G/2018/PN.Cbn), Indonesia Notary, 2020, Hlm.626-647.

⁴³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandnag Hukum Bisnis)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hlm. 30

jawab karena pihak Bank sendiri tidak berani melakukan Take Over Rumah subsidi.⁴⁴

Dilapangan ditemukan pengalihan hak tersebut belum mendapatkan persetujuan dan tanpa sepengetahuan pihak Bank itu sendiri selaku kreditor. Penyebab debitur melakukan peralihan terhadap KPR Subsidiya tanpa sepengetahuan Lembaga si pemberi hutang Subsidi, membutuhkan nilai materil Ketika para pihak mengalami kesulitan perekonomian dan tidak mampu melanjutkan kredit sebab :

1. Jangka waktu kredit rumah subsidiya belum mencapai 5 tahun kredit.
2. Proses alih debitur dengan persetujuan bank memakan waktu yang lama, karena sama saja dengan membuat perjanjian jual beli yang baru. dimana pihka bank memulai dari awal lagi dan biaya yang dikeluarkan juga sama dengan perjanjian yang baru.
3. Kurangnya pengetahuan para pihak akan hukum, khususnya tentang proses alih debitur.

Maka, kemudian debitur KPR Subsidi mengalihkan kredit kepemilikan rumah subsidiya kepada pihak ketiga atau pembeli tanpa sepengetahuan Bank. Didalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebenarnya sudah diatur mengenai proses peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi kepada pihak ketiga.

⁴⁴ Wawancara dengan Rahmi Kurnia Sari, Finacing Service Bank BTN Syariah Pekanbaru, Tanggal 07 Maret 2022 Pukul 10.00 WIB.

Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 52 Ayat 5 yang berbunyi bahwa “pengalihan kepemilikan rumah subsidi hanya dapat dilakukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan yang berlaku maka para pihak wajib melakukan novasi yang diatur dalam Pasal 1434 KUHPerdata dan pasal 1424 KUHPerdata . model-model novasi sebagai berikut :

1. Novasi objektif.
2. Novasi subjektif pasif.
3. Novasi subjektif aktif.

Dari ketiga jenis tersebut maka peralihan rumah subsidi termasuk kedalam novasi subjektif pasif, masalah dilapangan timbul karena para pihak tidak meminta persetujuan dari pihak bank. Dalam praktik di lapangan penulis banyak menemukan bahwa para pihak melakukan peralihan kurang dari 5 tahun dengan menggunakan beberapa jenis akta, yaitu:

- a. Akta perikatan jual beli:

Yaitu, suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli rumah subsidi sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pengikatan jual Beli dibuat dengan 2 versi :

1. Akta Pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai PJB Belum Lunas);

2. Akta Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai.

Dari 2 bentuk akta pengikatan jual beli diatas, maka untuk peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi yang dilakukan oleh debitur kepada pihak ketiga, menggunakan akta pengikatan jual beli yang pembayrannya sudah dilakukan secara lunas ke debitur, namun belum bisa dibuatkan karena akta jual beli karena masih ada proses yang belum selesai, yaitu :

1. Rumah subsidi tersebut maish dalam proses kredit di Bank
2. Proses kredit rumah subsidi tersebut belum mencapai masa 5 tahun sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014” sehingga belum bisa dialihkan.

Akta Pemberian kuasa, adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas Namanya, menyelenggarakan suatu urusna tertentu. Dalam peralihan kredit kepemilikan rumah ruamh subsidi, pembuatan akta pemberian kuasa dibuat dalam 2 bentuk, yaitu :⁴⁵

- a. Akta kuasa menjual, yaitu luasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejtainya hanya dapat dilakukan oleh

⁴⁵ Wawancara dengan Fery Andriawan S.H, M.Kn Notaris dan PPAT Pekanbaru Tanggal 10 Februari 2022 pukul 13. 00 WIB

pemilikinya saja. Dengan adanya akta kuasa menjual maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan perikatan jual beli menjadi Akta Jual Beli, penjual tidak perlu repot untuk hadir kembali menandatangani Akta Jual Belinya, cukup pembeli saja. Kuasa menjual dalam peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam “pasal 1813 KUHPerdara” Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya sepenuhnya namun belum bisa terlaksana karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

- b. Akta kuasa mengambil sertifikat. Yaitu, kuasa yang digunakan oleh pembeli rumah subsidi untuk mengambil sertifikat rumah subsidi yang dibelinya pada Lembaga bank dimana rumah tersebut diagunkan sebagai jaminan hutang.

Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), Akta Kuasa Menjual, Akta Kuasa Mengambil Sertifikat yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.⁴⁶ Menurut pasal 1870 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “suatu akta autentik memberikan kepada pra pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

⁴⁶ Soegondo, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991, Hlm. 68

Dengan demikian ketentuan pengalihan hak dalam bentuk akta apapun jika tidak meminta persetujuan bank maka sudah dapat dinyatakan peralihan tersebut tidak dibenarkan oleh hukum karena tidak sesuai dengan peraturan sebagaimana mestinya. Pihak bank sebagai pemegang jaminan rumah subsidi yang dilakukan peralihan, apabila mengetahui hal tersebut dan memiliki bukti maka secara hukum dapat mengajukan pembatalan melalui Peradilan umum atas penjualan tersebut, sehingga penjualan tersebut menjadi tidak sah, serta meminta pengembalian dana kemudahan atau bantuan pembiayaan perumahan subsidi yang telah di peroleh melalui Bank sebagaimana yang sudah jelaskan dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 Pasal 18 dan akan mencabut subsidi dari KPR tersebut.

Kenyataan di lapangan pihak bank tidak mengetahui nasabah telah melakukan pengalihan hak secara diam-diam diluar sepengetahuan bank. Sehingga hak dan kewajiban yang melekat pada bank tidak dapat melakat kepada si pemilik baru(pihak ketiga). Perumahan subsidi ini hanya diperuntukkan sekali dalam seumur hidup dan tidak dapat dilakukan permohonan kembali sekalipun sudah lewat waktu.

Bagi pihak ketiga, dia tidak dapat melakukan proses balik nama karena memang sewaktu pelaksanaan take over rumah tidak melalui proses yang diperintahkan Undang-Undang sehingga, dengan akta apapun pihak ketiga tidak bisa melakukan balik nama sebelum kredit lunas hanya saja bisa melakukan balik nama dengan surat kuasa menjual .

Dengan demikian, dapat diketahui impelemntasi Proses Take Over Rumah Subsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/2014 belum terlaksana dengan baik, yang akan dijelaskan dalam sub bab berikutnya.

B. Efektivitas Take Over Rumah Subsidi yang Belum Mencapai Masa 5 tahun kredit sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014.

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas untuk untuk mengalokasikan dana dan pembiayaan pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat dengan penghasilan rendah. Dan kegiatan ini dilakukan oleh Pemerintah melalui Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan keputusan Menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan skema Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran dan pengembang perumahan sebagai penyedia unit rumah subsidi.

Fasilitas pendanaan tersebut berupa Kredit terhadap Kepemilikan Rumah subsidi, membeli rumah tersebut dengan sistem kredit kepada Bank. KPR dipandang dapat menguntungkan atau mempermudah nasabah untu memeiliki rumah sendiri walaupun tidak secara pembelian tunai atau *Cash*. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biasay pembelian atau pembangunan rumah,

kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan ke Pihak Bank.⁴⁷

Banyak nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau yang disebut juga dengan *Take Over* atau peralihan kredit padahal masih dalam tahap kredit dan belum memenuhi syarat untuk melakukan *Take over* rumah subsidi tersebut. Padahal pada saat awal nasabah melakukan akad kredit dari Perumahan tersebut sudah tertulis syarat dan perjanjian yang harus dilaksanakan dan ditaati oleh nasabah atau debitur dari perumahan KPR Subsidi. sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/ PRT/M/2014 pada Pasal 17 Ayat (4) yang berbunyi:

“Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya dalam hal :

- a. Pewarisan
- b. Telah dihuni lebih dari 5(lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak
- c. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi, atau
- d. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.”

Dari hasil wawancara lapangan yang peneliti lakukan, dari Bulan Juni - Desember 2021 terdapat 40 nasabah atau debitur perumahan yang melakukan

⁴⁷ Wawancara dengan Rahmi Kurnia Suci, Financing Service Bank BTN Syariah Pekanbaru Tanggal 07 Maret 2022 Pukul 10.00 WIB.

Take Over KPR Subsidiya kepada pembeli atau pihak ketiga⁴⁸. Dan dimana pelaksanaan Take over yang mereka lakukan itu melalui jasa Notaris diluar Bank atau tanpa sepengetahuan Pihak Bank selaku kreditor.

Setelah diwawancarai, nasabah menyatakan bahwa proses balik nama di bank memakan waktu yang lama, dan banyak persayatan yang perlu dipenuhi, sehingga para pihak enggan untuk melakukan balik nama di bank. Sebab apabila para pihak telah melakukan peralihan diluar bank maka akan memakan waktu yang lama apabila juga melakukan peralihan di bank.

Namun, sekalipun nasabah tersebut mengajukan permohonan untuk melakukan Take over ke pihak Bank, Bank tidak akan melakukan persetujuan dari permohonan Nasabah tersebut karena pihak Bank sendiri tidak berani untuk melakukan Peralihan terhadap KPR Subsidi yang karena KPR tersebut merupakan program pemerintah.⁴⁹

Terkait persoalan tersebut, implemementasi dari kebijakan Pemerintah itu sendiri belum terlaksana sebagaimana yang diharapkan. Dalam implemementasinya banyak rumah subsbidi yang peruntukkannya tidak tepat sasaran melainkan dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas, sehingga target sasaran tidak tepat sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan. Padahal dalam peraturan dikatakan bahwa rumah subsidi diperuntukkan untuk golongan menengah ke bawah.

⁴⁸ Wawancara dengan Fery Adriawan, S.H., M.Kn Notaris dan PPAT Pekanbaru Tanggal 10 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB.

⁴⁹ Wawancara dengan Rahmi Kurnia Sari, Financing Service Bank BTN Syariah Pekanbaru Tanggal 07 Maret 2022 Pukul 10.00 WIB

Menurut teori ada 6 Variable yang memengaruhi kinerja implementasi :

1. Standar dan sasaran kebijakan,
2. Sumber daya ,
3. Komunikasi antar organisasi dan penguatan aktivitas,
4. Karakteristik agen pelaksana,
5. Lingkungan ekonomi,
6. Sikap para pelaksana.

Peralihan hak yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk pengalihan hutang karna ketidakmampuan nasabah untuk melanjutkan pembiayaan. Namun dalam regulasinya, yaitu dalam “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014” pada Pasal 17 angka 4 huruf b tidak membenarkan proses take over sebelum 5 tahun. Dari teori Van Meter dan Van Horn sudah memberikan variable dalam melaksanakan kebijakan itu dalam enam variable diatas, sejumlah kasus yang terjadi dilapangan terjadi karena kurangnya keseimbangan yang menjadikan tidak selarasnya dengan ketentuan regulasi yang menyatakan tidak boleh melakukan peralihan rumah subsidi tersebut jika masa huni nya dibawah 5 tahun.

Sudah jelas kebijakan tersebut diatur sedemikian rupa namun dalam implementasinya tidak diperhatikan masyarakat bagaimana sebenarnya prosedur dalam men TakeOverkan rumah subsidi nya, sebaiknya terkait permasalahan ini, Ketika pemerintah memberikan kebijakan untuk tidak membalikkan nama sebelum lima tahun masa huni yang sudah diatur dalam regulasi tersebut yang

mana sudah diterapkan oleh pihak bank, seharusnya pemerintah juga memberikan kebijakan kepada notaris untuk tidak menerima berkas sekalipun menggunakan surat kuasa untuk membalikkan nama dalam mentake over rumah subsidi, regulasi tersebut yang mana sudah diterapkan oleh bank dan sebaiknya notaris juga mengikuti kebijakan tersebut karena banyaknya ketidakseimbangan dalam menjalankan regulasi ini dilapangan dan tidak adanya komunikasi baik antara masyarakat , bank, maupun dari pihak Notaris itu sendiri.

1. Peranan Notaris untuk Membuat Akta dalam Pelaksanaan Take Over

Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) UUIJN-P yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dengan melihat ketentuan yang ada maka seorang otaris dituntut memiliki kesetiaan (komitmen), kecakapan (skill), dan tanggung jawab yang sepadan sehingga bukan semata-mata urusan mencari nafkah berupa materi belaka. Dalam Pelatihan Legal drafting transaksi Syariah Bagi Notaris dan Calon Notaris, yang Diselenggarakan Oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Konstitusi dan Hak Asasi Manusia Notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal, yaitu:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yaitu yang

ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 ayat (1) UUJN telah ditentukan bahwa seorang Notaris tidak keluarga sedarah atau keluarga semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalahgunakan jabatan.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat. Notaris ditentukan daerah hukumnya dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar wilayah jabatannya adalah tidak sah.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya). Apabila salah satu dari persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta ini ditanda tangani oleh para penghadap. Notaris selain berwenang membuat akta otentik baik oleh

maupun di hadapannya yang merupakan tugas pokoknya menurut peraturan yang berlaku bagi jabatannya,

Notaris juga berperan pula antara lain:

- a. Bertindak sebagai penasihat hukum terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (privaat)
- b. Melakukan pendaftaran (*warmerking*) atas akta-akta atau surat-surat di bawah tangan dan dokumen (*strukken*)
- c. Melegalisasi tanda tangan
- d. Melihat dan mensahkan (*warmerking*) salinan atau turunan berbagai dokumen (*copy collationee*)
- e. Mengusahakan disahkan badan-badan seperti perseroan terbatas dan yayasan agar memperoleh pengesahan sebagai badan hukum dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- f. Membuat keterangan hak waris
- g. Pekerjaan-pekerjaan lain yang berkaitan dengan lapangan yuridis dan penyuluhan perpajakan seperti aturan Bea Meterai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Lembaga perbankan, baik konvensional maupun syariah, membutuhkan jasa seorang Notaris. Salah satu kegiatan perbankan yang membutuhkan jasa Notaris adalah kegiatan pembiayaan.

Pada prinsipnya tidak ada aturan baku yang mengatur tentang mekanisme kerjasama antara dunia perbankan dengan Notaris. Kerjasama yang berlangsung selama ini mengalir begitu saja tanpa ada prosedur baku karena masing-masing pihak memiliki kepentingan yang saling membutuhkan. Akta sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditanda tangani, hal ini sesuai dengan Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta itu dibuat sebagai tanda bukti, berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

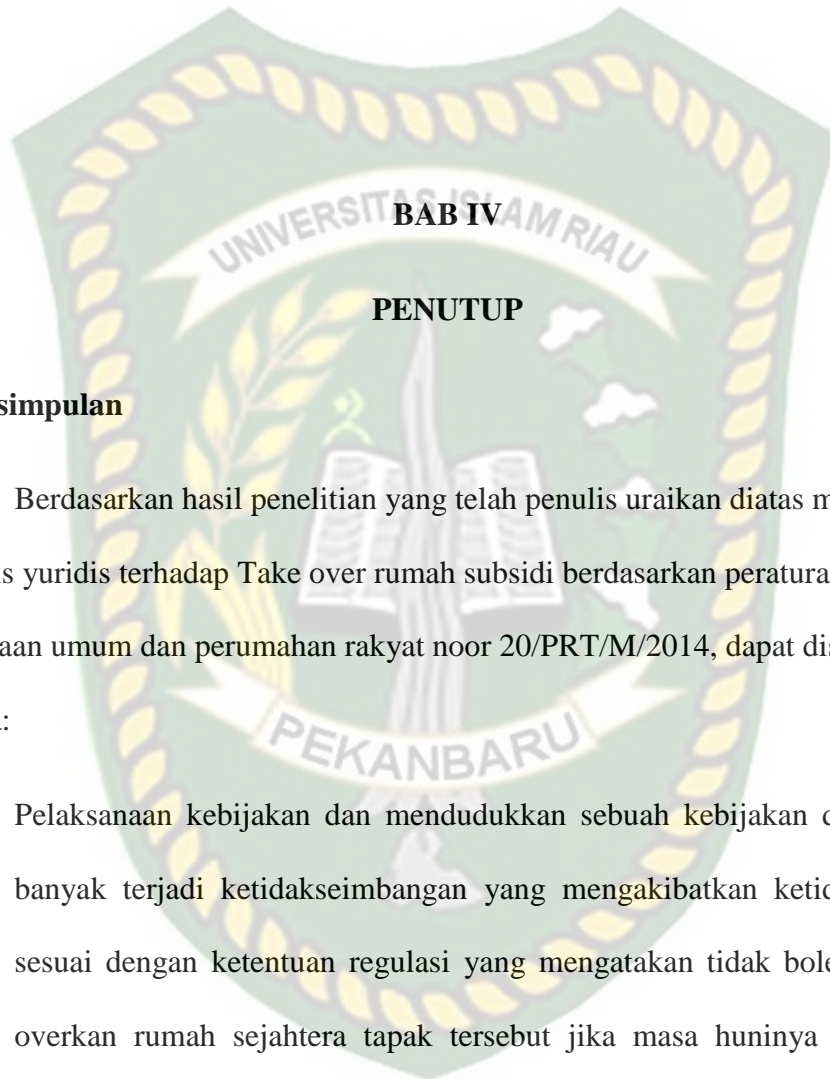
Peran Notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah melalui bank syariah tidak hanya melibatkan nasabah dengan Bank saja, melainkan juga dengan Developer selaku pengembang yang menjual rumah, ketiga subjek hukum tersebut tidak dapat dipisahkan yaitu nasabah atau konsumen.

2. Peran PPAT dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank syariah.

Peran PPAT dalam pembuatan akta yang terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah hanya membuat akta SKMHT (surat kuasa membebaskan hak tanggungan) dan AJB (akta jual beli) maka dari itu, peran dari PPAT telah ditentukan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Diluar dari kedelapan tugas pokok PPAT diatas bukanlah kewenangan PPAT melaikan kewenangan Notaris. Dalam menjalankan tugas PPAT harus berpedoman dengan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta kode etik yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah melalui Bank Syariah, PPAT membuat AJB (Aakta Jual Beli), SKMHT (Surat kuasa mebebaskan hak tanggungan) dan membuatkan APHT (AKta pembebanan hak tanggungan).



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan diatas mengenai analisis yuridis terhadap Take over rumah subsidi berdasarkan peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat noor 20/PRT/M/2014, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan kebijakan dan mendudukkan sebuah kebijakan di lapangan banyak terjadi ketidakseimbangan yang mengakibatkan ketidaksesuaian sesuai dengan ketentuan regulasi yang mengatakan tidak boleh mentake overkan rumah sejahtera tapak tersebut jika masa huninya dibawah 5 tahun, namun tetap saja banyak didapatkan masyarakat belum sampai masa 5 tahun sudah mentake overkan petrumahan subsidiya dengan menggunakan surat kuasa menjual dari notaris. Regulasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 sudah jelas namun impelemntasinya tidak diperhatikan masyarakat bagaimana prosedur dalam mentake over kan rumahnya ke bank.

2. Kekuatan akta peralihan kepemilikan rumah subsidi yang dibuat oleh debitur KPR subsidi kepada pihak ketiga (pembeli) tanpa persetujuan dari Bank, hanya mengikat pihak debitur KPR subsidi dengan pihak ketiga. Sedangkan bagi pihak bank tidak dapat terikat terkait dengan peralihan tersebut. Sehingga konsekuensinya bank tidak mengalkui terjadinya peralihan kredit kepemilikan rumah subsidi yang dibuat oleh debitur KPR subsidi kepada pihak ketiga, dan tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur KPR subsidi kepada pihak ketiga, dan tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur KPR subsidi untuk melunasi hutangnya kepada pihak bank sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati, meskipun pembayaran berikutnya sampai dengan jangka waktu kredit berakhir dilakukan oleh pihak ketiga (pembeli).

B. Saran

1. Saran penulis adalah ketika pemerintah melakukan kebijakan untuk masa pengalihan kredit adalah 5 tahun, seharusnya itu juga berlaku kepada notaris diluar bank agar regulasi tersebut dipatuhi semua pihak sehingga menutup kemungkinan nasabah melakukan take over rumah sebelum 5 tahun masa kredit. Sehingga, peraturan tersebut lebih efektif untuk diterapkan kepada seluruh pihak.
2. Sebaiknya, Ketika nasabah hendak melakukan pengalihan harus terlebih dahulu memenuhi syarat waktu yaitu cukup 5 tahun dan sebaiknya pemerintah juga melakukan sosialisasi kepada para nasabah perumahan subsidi agar para pihak memahami peruntukan rumah subsidi tersebut

sebagaimana mestinya. Sehingga kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku – buku

Abdulkaidir Muhammad & Rilds Muniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Ahmad Antoni, *Kamus Lengkap Ekonomi*, Gramedia Pers, Jakarta, 2003

Djaja Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, CV.Nuansa Aulia, Bandung, 2007.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah kredit*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Gandaprawira dkk, *Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta Timur, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1985.

J. Satrio, *Hukum Perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001

John M.Ehols & Hassan Shandly, *Kamus Inggris Indonesia*, PT.Gramedia, Jakarta

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- M.Ali Hasan, *Macam-Macam Transaksi dalam Islam*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2004
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Munir Fuady, *Hukum tentang akuisisi, Take over dan LBO*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep teoritis kewenangan notaris, bentuk dan minuta akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1998.
- Soekidjo Notoatmodjo, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, 1997.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, 2006
- Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta CV, Bandung, 2014.
- Suteki, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2020.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung, 1986.
- Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Pustaka Alvabet, Jakarta,

2006

Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah menurut hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018.

Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020.

2. Jurnal dan Artikel

Hesty Andreani, *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over pada Pembiayaan Murahabah*, Skripsi, Universitas Islam Negeri syarif hidayatullah, Jakarta, 2018.

Setyaningsih, dkk., *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, 2018.

Yusuf, R.Maryanto, M. (2018) "Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)". Jurnal Akta 5,no 1, (2018): 275-287.

3. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (burgelijk wetboek).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan

Notaris .

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan atau Bantuan Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

4. Internet

www.bantulkap.go.id

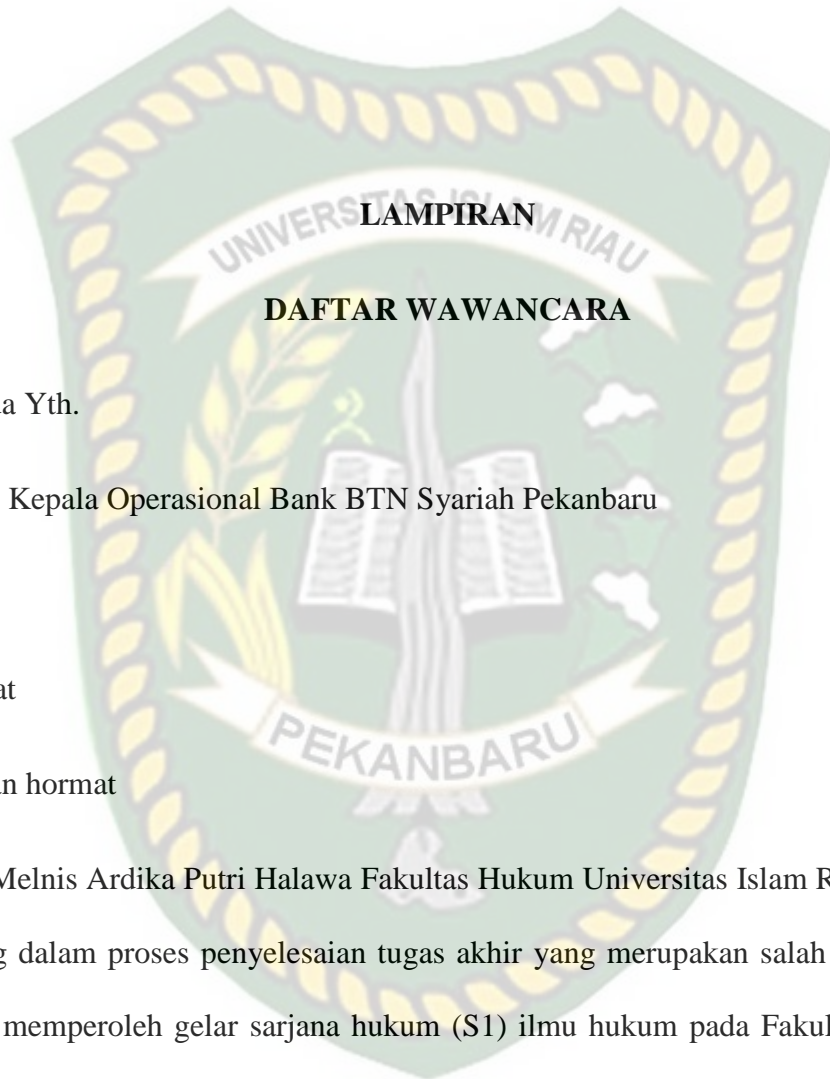
www.bankingcentre.blogspot.com

www.eprints.walisongo.ac.id

5. Wawancara

Wawancara, Rahmi Kurnia Suci, Financing Service Bank BTN Syariah Pekanbaru (07 Maret 2022).

Wawancara ,M. Fery Adriawan, Notaris dan PPAT (10 Januari, 2022).



LAMPIRAN

DAFTAR WAWANCARA

Kepada Yth.

Bapak Kepala Operasional Bank BTN Syariah Pekanbaru

Di

Tempat

Dengan hormat

Saya Melnis Ardika Putri Halawa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau saat ini sedang dalam proses penyelesaian tugas akhir yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1) ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dengan judul penelitian **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TAKE OVER RUMAH SUBSIDI BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2014 DI WILAYAH KAMPAR”**

Maka dari itu saya membutuhkan data mengenai judul penelitian saya tersebut dengan cara melakukan wawancara terhadap bapak dengan pertanyaan-pertanyaan

tersebut dibawah ini, atas kerjasama yang bapak berikan saya ucapkan terimakasih.

1. Berapa jumlah perumahan subsidi yg melakukan Akad kredit tahun 2021 yang masuk wilayah kabupaten Kampar.
2. Berapa tahun syarat minimal untuk diperbolehkan nasabah melakukan Take over rumah subsidi.
3. Bagaimana proses melakukan take over rumah subsidi beredasarkan peraturan PUPR.
4. Bagaimana tanggapan Bapak/Ibuk tentang nasabah yng melakukan take over rumah subsidi di bawah 5 tahun kredit , sebagaimana yang telah diamanatkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bahwa syarat take over minimal 5 tahun.
5. Dalam pasal 18 Permen PUPR di jelaskan bahwa apabila kedapatan nasabah melakukan take over kurang dari 5 tahun maka akan dikenakan sanksi.
6. Apakah ada kedapatan nasabah yang melakukan akad di tahun 2021 melakukan take over rumah subsidi nya yang mana masih kurang dalam masa 5 tahun kredit.
7. dalam melakukan survey ke lapangan untuk memastikan apakah benar nasabah tersebut menempati rumah nya atau tidak, itu dilakukan oleh pihak BTN/ dari pihak kementtrian PUPR. Dan dalam satu tahun itu berapa kali survey?

8. Berapa jumlah nasabah yang kena sanksi karna melakukan Take over kurang dari 5 tahun kredit di tahun 2021.
9. Bagaimana tanggapan bapak/ibuk terkait notaris yang menerima berkas Take over tersebut yang masih kurang dari 5 tahun kredit. Sedangkan notaris yang bekerjasama dengan bank harus cukup 5 tahun kredit terlebih dahulu.
10. bagaimana saran bapak/ibuk agar nasabah yang telah melakukan akad kredit dapat dipastikan benar-benar menempati rumah tersebut, agar perumahan subsidi ini benar-benar tepat sasaran untuk masyarakat yang membutuhkan.
11. Bagaimana metode dalam melakukan Take over yang dilakukan pihak Bank jika masa kredit nasabah sudah mencukupi 5 tahun kredit.

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miitik :



Dokumentasi





Dokumen ini adalah Arsip Miilik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau