

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu bagian penting dalam kehidupan penting bermasyarakat, oleh sebab itu salah satu upaya pemenuhannya akan diusahakan oleh setiap orang dengan memperhatikan tingkat kemampuan keuangan yang ada. Pada dasarnya keputusan seseorang dalam memiliki rumah dipengaruhi oleh motif konsumsi dan investasi. Dengan mengasumsikan bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok (Primer) yang tidak bisa di gantikan, maka kemungkinan seseorang memiliki rumah secara tunai maupun kredit hanyalah menyesuaikan jenis rumah dengan kemampuan dan tingkat pendapatan masing-masing individu.¹

Perkembangan dalam dunia usaha dan bisnis saat ini mengalami peningkatan yang sangat pesat sehingga menciptakan persaingan yang sangat ketat. Peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, tidak dibarengi dengan peningkatan jumlah kepemilikan akan rumah. Masalah perumahan ini menjadi salah satu masalah pemerintah. Karena mahalnya harga tanah, bahan bangunan, dan tenaga kerja menjadi masalah bagi orang-orang dengan ekonomi keuangan yang terbatas. Pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa negara berpihak pada masyarakat miskin, dalam hal

¹ Rissa Afni Martinouva, 2023, *Akibat Hukum Perjanjian Over Kredit Perumahan Rakyat Bersubsidi Melalui Notaris Menurut Hukum Perdata*, Jurnal Hukum, hal.165.

ini pemerintah dan pemerintah kota berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat miskin melalui pembangunan yang mudah.²

Oleh karena itu, pemerintah dan pengembang membuat program kredit pemilikan rumah (KPR) dan perbankan menerapkan pembiayaan perumahan bersubsidi dalam sistem perbankan untuk mengatasi masalah ini. Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank adalah perusahaan yang mengumpulkan dana dari masyarakat melalui proses penitipan, dan masyarakat memiliki hak untuk menerima dana yang diarahkan. Menurut Undang-Undang tersebut, kredit adalah penyediaan uang kepada pihak yang meminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan dilandasi oleh persetujuan kedua belah pihak. Perbankan harus bekerja sama dengan masyarakat untuk mengumpulkan dana yang akan dikelola dan diserahkan kembali kepada masyarakat melalui perbankan sesuai dengan undang-undang.³

Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang mendapat bantuan atau kemudahan dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah kredit yang tidak mendapat bantuan atau kemudahan dari pemerintah dan juga dilakukan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

² Dwi Yuniarto, 2021, *Analisis Pertumbuhan Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi*, Jurnal Forum Ekonomi, hal.688.

³ Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 angka 2

Kredit Pemilikan rumah subsidi yang merupakan program dari pemerintah, Ditujukan untuk masyarakat dan setiap masyarakat memiliki nilai ekonomi yang berbeda sehingga memiliki tingkat kebutuhan yang berbeda dan diharapkan harga KPR dijual setara dengan nilai ekonomi masyarakat.

Setiap orang bisa mengajukan kredit pemilikan rumah secara langsung ke Bank, serta perusahaan pengembang yang kegiatan usahanya membangun dan menjual rumah kepada konsumen. Terdapat dua cara konsumen membeli rumah melalui developer, yaitu:⁴

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 20 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas yang ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat sebagai masyarakat yang diharapkan oleh setiap pengembangan perumahan dalam pemberian kredit tidak menutup kemungkinan terjadinya resiko dalam proses kredit, diantaranya kemacetan atau kegagalan dalam pelunasan kredit.⁵

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat suatu akta otentik dan kewenangan

⁴ Febry Chrisdanty, 2021, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Pembelian Rumah Yang Belum Dibangun Secara Kredit*, Jurnal Maksigama, hal.90

⁵ Arif Rochman Dkk, 2017, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BtN Syariah) Semarang*, Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani, hal.169

lainnya sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang ini. "Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berisi mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan dihendaki untuk dirumuskan kedalam akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, memberikan *grosse*, menyimpan aktanya, salinan dan kutipannya, selama akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.⁶

Notaris merupakan profesi hukum sehingga profesi notaris merupakan suatu profesi mulia (*nobile officium*). Notaris disebut sebagai pejabat mulia karena profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁷

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus professional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai *Standar Operasional Prosedural* (SOP) dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain

⁶ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.13.

⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hal.46.

professional, notaris juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.⁸

Peraturan Menteri nomor 35/PRT/M/2021 menyatakan, “ bahwa rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikan nya apabila telah dihuni lebih dari 5 (tahun) untuk rumah satuan tapak”.⁹ Dengan adanya kredit pemilikan rumah subsidi ini membantu mengatasi permasalahan terhadap kebutuhan akan rumah khususnya bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah.¹⁰ Berdasarkan peraturan Menteri nomor 35/PRT/M/2021 menyatakan, “ bahwa rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikan nya apabila telah dihuni lebih dari 5 (tahun) untuk rumah satuan tapak”.

Selain telah dihuni lebih 5 tahun rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun juga dapat dialihkan jika :

- a. Pewarisan;
- b. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
- c. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Kurangnya masyarakat dalam memahami efektivitas peralihan hak debitur rumah subsidi yang merupakan salah satu program pemerintah dalam membangun kesejahteraan masyarakat. Namun kenyataannya di lapangan tetap saja ditemukan permasalahan seperti nasabah yang melakukan peralihan hak

⁸ Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.10

⁹ Permen PUPR Nomor 20 Tahun 2014, hal. 15

¹⁰ Dewi Restu Mangeswuri, 2016, Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, hal.84.

debitur rumah sebelum lebih dari 5 tahun dan dengan berbagai alasan dan menggunakan jasa Notaris sebagai Langkah untuk melakukan proses pengalihan debitur tersebut. Sebagaimana contoh kasus yang terjadi di Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember, peralihan hak debitur rumah KPR Subsidi sebelum 5 tahun dialami oleh pemilik rumah blok L12A beratasnama pihak pertama kepada pihak kedua. Hal ini berlangsung hanya dalam waktu 2 tahun dengan menggunakan jasa Notaris pada Januari 2024. Hal ini diperkuat dengan adanya 3 akta dari notaris yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa, dan Akta Kuasa Menjual. Namun sangat disayangkan bahwa kasus seperti ini ternyata terdapat akibat hukum didalamnya.

Terkait permasalahan yang terjadi di lapangan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai peralihan hak debitur rumah subsidi yang belum mencapai 5 tahun kredit, untuk melakukan pengkajian lebih lanjut dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN RUMAH BERSUBSIDI SEBELUM 5 TAHUN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 35/PRT/M/2021 KABUPATEN JEMBER”**.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis mencoba untuk merumuskan suatu masalah yaitu :

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Peralihan Rumah Bersubsidi Sebelum 5 Tahun Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 35/PRT/M/2021 di Kabupaten Jember ?

2. Apa akibat hukum peralihan debitur terhadap rumah subsidi sebelum 5 tahun berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 35/PRT/M/2021 di Kabupaten Jember ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum akta notaris dalam peralihan rumah bersubsidi sebelum 5 tahun berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 35/PRT/M/2021 di Kabupaten Jember.
2. Untuk mengetahui akibat hukum peralihan debitur terhadap rumah sebelum 5 tahun berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 35/PRT/M/2021 di Kabupaten Jember.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk bisa menambah wawasan terkait dengan Alih Debitur KPR rumah subsidi. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pencerahan dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul, terutama dalam proses Alih Debitur KPR rumah subsidi yg belum mencapai masa 5 tahun kredit.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat untuk pandangan bagi praktisi-praktisi hukum dan masyarakat tentang Alih Debitur Rumah subsidi. Untuk dapat dijadikan bahan referensi bagi penelitian berikutnya.

1.5 Metode Penelitian

penelitian hukum ini memerlukan suatu metode untuk menganalisis suatu data atau fakta agar menghasilkan suatu kebenaran yang ilmiah, guna memperoleh suatu kebenaran ilmiah tersebut seorang peneliti harus memiliki proses berpikir yang baik dan benar secara ilmiah yang dapat diterima di berbagai kalangan. Metode penelitian memiliki beberapa jenis penelitian dan sumber data yang akan digunakan oleh peneliti dalam menulis karya tulis atau sebuah riset.

1.5.1 Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan sebagai berikut :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu peneliti menggunakan peraturan Perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.¹¹
2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) sebagai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga akan membuat argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.

¹¹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar., hal.185.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus adalah beberapa kasus yang ditelaah untuk dipergunakan sebagai referensi bagi suatu isu hukum.¹²

1.5.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum observasi (*observasional research*) peneliti melakukan survey secara langsung ke lapangan yang dilakukan di lokasi. Dilihat dari jenis penelitian ini adalah Penelitian empiris, ialah penelitian hukum yang mana penulis langsung terjun ke lapangan untuk memahami dan menganalisis secara langsung berdasarkan fakta-fakta nyata di lapangan.

1.5.3 Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang merupakan hasil dari Tindakan yang dilakukan oleh Lembaga yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*burgelijk wetboek*).
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

¹² *Ibid.*, hal.187.

- 3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan Pemukiman.
 - 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris .
 - 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
 - 6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- b) Bahan hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku dan literatur lainnya sebagai data pelengkap sumber bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini yaitu :
- 1) Buku-buku hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - 2) Jurnal-jurnal hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - 3) Hasil penelitian dari orang lain yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - 4) Makalah-makalah, artikel-artikerl, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - 5) Internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Studi kepustakaan adalah sebagai rangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data Pustaka, membaca, dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.¹³



¹³ *Ibid.*, hal.160.