



AKIBAT HUKUM PERALIHAN DEBITUR TERHADAP RUMAH SUBSIDI SEBELUM 5 TAHUN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 35/PRT/M/2021 KABUPATEN JEMBER

Reza Nalendra Buana^{1*}, Ahmad Suryono²

^{1,2} Universitas Muhammadiyah Jember; rezanalendra771@gmail.com, ahmadsuryono@unmuhjember.ac.id

Abstrak: Dalam kasus rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun, hak debitur rumah hanya dapat disewakan atau dialihkan jika telah dihuni selama lebih dari lima tahun untuk rumah satuan tapak. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang seberapa efektif peralihan hak debitur rumah subsidi menyebabkan banyak masalah, seperti klien yang melakukan peralihan hak debitur rumah sebelum lebih dari lima tahun dan dengan berbagai alasan harus menggunakan jasa notaris untuk menyelesaikan proses. Tujuan penelitian ini adalah 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. Metode penelitian yang diterapkan ialah pendekatan normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, konsep hukum, dan studi kasus. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa Akibat hukum yang timbul dari peralihan debitur sebelum lima tahun tanpa persetujuan dari pihak berwenang, dapat mengakibatkan pengembalian dana yang telah diperoleh melalui Bank Pelaksana Selain itu, debitur yang melakukan peralihan tanpa izin dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda. Kesimpulan dari penelitian ini ialah Akibat hukum dari peralihan debitur sebelum lima tahun tanpa izin pihak berwenang pada kasus di Perumahan Grand Permata Agung meliputi pengembalian dana yang diperoleh melalui Bank Pelaksana dan sanksi administratif berupa denda. Debitur baru tidak dapat mengurus proses balik nama karena proses peralihan dianggap tidak sah.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Peralihan Debitur, Pengembalian Dana

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2885>

*Correspondence: Reza Nalendra Buana

Email:

rezanalendra771@gmail.com

Received: 01-04-2024

Accepted: 15-05-2024

Published: 30-06-2024



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: In the case of standalone prosperous houses or prosperous stacked houses, the debtor's rights can only be rented or transferred if the house has been occupied for more than five years for standalone houses. The lack of public understanding of the effectiveness of the transfer of rights for subsidized house debtors leads to many issues, such as clients transferring debtor rights before more than five years for various reasons and needing to use a notary to complete the process. The purpose of this study is to determine the legal consequences of transferring debtors for houses before five years based on the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing No. 35/PRT/M/2021 in Jember Regency. The research method applied is a normative approach by analyzing legislation, legal concepts, and case studies. The findings of this study indicate that the legal consequences arising from the transfer of debtors before five years without approval from the authorities can result in the return of funds obtained through the Executing Bank. Additionally, debtors who transfer without permission may face administrative sanctions in the form of fines. The conclusion of this study is that the legal consequences of transferring debtors before five years without the authorization of the authorities, in the case of Grand Permata Agung Housing, include the return of funds obtained through the Executing Bank and administrative sanctions in the form of fines. The new debtor cannot process the name transfer because the transfer process is considered invalid.

Keywords: Debtor Transfer, Legal Consequences, Refund of Fund

Pendahuluan

Rumah adalah bagian penting dari kehidupan bermasyarakat, dan setiap orang akan berusaha untuk memilikinya, tidak peduli berapa banyak harta mereka. Dengan asumsi bahwa rumah adalah kebutuhan pokok yang tidak dapat dilepaskan, kemungkinan memiliki rumah secara tunai atau melalui kredit bergantung pada kemampuan dan tingkat pendapatan seseorang. (Rissa 2023, hal.165)

Dunia bisnis modern berkembang dengan cepat, sehingga ada persaingan yang sangat ketat. Tidak ada hubungan antara peningkatan jumlah rumah dan jumlah penduduk yang terus meningkat. Masalah perumahan ini ditangani oleh pemerintah. Orang dengan sumber daya yang terbatas menghadapi masalah karena harga tinggi tanah, bahan bangunan, dan tenaga kerja. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah dan pemerintah kota bertanggung jawab untuk menyediakan pembangunan yang mudah bagi orang miskin. (Dwi 2021, hal.688)

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

Di Indonesia, ada dua jenis (KPR): Subsidi dan Non Subsidi. KPR Subsidi diberikan oleh pemerintah sebagai dana jangka panjang yang murah dan diberikan oleh bank pelaksana secara syariah atau konvensional. Sementara itu, KPR Non Subsidi diberikan oleh bank pelaksana tanpa bantuan atau fasilitas dari pemerintah. Orang-orang yang ingin memiliki rumah dapat memanfaatkan program pemerintah yang dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah Subsidi.

Tidak hanya setiap orang memiliki kemampuan untuk menghubungi bank secara langsung untuk mengajukan kredit pemilikan rumah, tetapi juga perusahaan pengembang yang berfokus pada membangun dan menjual properti kepada klien mereka. Ada dua cara pembeli dapat membeli properti melalui developer: (Febry 2021, hal.90)

1. *Progressive cash system*, dimana konsumen membayar langsung ke developer secara mencicil jangka waktu 1 tahun.
2. Sistem KPR, yaitu pembayaran kredit dengan jangka waktu sampai 20 tahun.

Karena setiap pembangunan perumahan diharapkan untuk mendapatkan kredit, kredit pemilikan rumah (KPR) adalah fasilitas yang dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, tidak ada jaminan bahwa tidak ada risiko yang terkait dengan proses KPR, seperti penundaan atau ketidakmampuan untuk membayar. (Arif 2017, hal.169)

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris ditetapkan sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk

membuat akta otentik, serta wewenang lainnya yang disebutkan dalam Undang-Undang ini. Undang-undang ini juga menetapkan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang mencakup semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh pihak.(Habib 2008, hal.13)

Notaris dipandang sebagai pekerjaan mulia karena dekat dengan kemanusiaan dan dianggap sebagai pejabat mulia. Notaris harus mematuhi berbagai ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris saat bekerja sebagai notaris. Status properti, hak, dan kewajiban seseorang dapat didasarkan pada akta notaris dalam hal ini. (Abdul 2009, hal.46)

Untuk menghasilkan hasil yang akurat, notaris harus profesional, mengutamakan keahliannya berdasarkan kode etik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerja yang dapat dipercaya dan amanah, dan bekerja sesuai Standar Operasional Prosedural (SOP) dari awal hingga akhir. Selain menjadi profesional, notaris harus dapat memberikan penghadapan penasihat hukum yang tepat (Adjie 2011, hal.10).

Peraturan Menteri nomor 35/PRT/M/2021 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”.(Permen PUPR No.20 Tahun 2014) Dengan kredit pemilikan rumah subsidi, kebutuhan rumah dapat dipenuhi, terutama bagi orang-orang dengan penghasilan rendah.(Dewi 2016, hal.84)

Peralihan hak debitur rumah subsidi adalah salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Masyarakat kurang memahami manfaatnya. Namun demikian, industri masih menghadapi masalah. Misalnya, pelanggan mengalihkan hak debitur rumah mereka sebelum lima tahun karena berbagai alasan dan melakukan proses pengalihan dengan bantuan notaris. Ada kasus di Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember di mana hak debitur rumah KPR Subsidi telah ditransfer dari pemilik rumah blok L12A, Siti Kholifa, ke Risqia Putri Damayanti sebelum lima tahun. Dengan menggunakan layanan notaris pada Januari 2024, itu hanya berlangsung dua tahun. Tiga akta notaris adalah Akta Kuasa, Akta Pengikatan Jual Beli, dan Akta Kuasa.

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

Metode

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer dan sekunder digunakan sebagai sumber. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan untuk membaca, mencatat, dan mengolah materi penelitian(Achmad 2009).

Hasil dan Pembahasan

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

Dari sudut pandang ekonomi, perumahan dianggap sebagai kebutuhan primer dan sangat penting bagi semua lapisan masyarakat. Permintaan akan perumahan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. (Wiwik 2020, hal 150) Bagi setiap individu yang telah berkeluarga, kebutuhan perumahan biasanya menjadi prioritas utama. Pengembang terus memasarkan rumah mereka di berbagai acara untuk memenuhi kebutuhan dan selera konsumen. Selain itu, pemerintah terus berupaya menyediakan perumahan bagi masyarakat, seperti rumah sederhana.

Menurut Pasal 28 H Ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta memperoleh layanan kesehatan yang memadai. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, negara juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa warga kelas rendah memiliki rumah yang layak. Oleh karena itu, pemerintah harus dapat memenuhi kewajibannya terhadap komunitas lokal.

Selain itu, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat memperoleh bantuan dan kemudahan seperti Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang kemudian disebut sebagai KPR FLPP atau KPR Subsidi, dengan syarat:

1. Memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap setidaknya Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah) setiap bulan;
2. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa, lurah setempat, atau instansi tempat bekerja;
3. Belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;
4. Memiliki (NPWP); dan
5. menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22, Ayat 3, Peraturan Menteri nomor 35/PRT/M/2021, "bahwa rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikan apabila telah dihuni lebih dari 5 (tahun) untuk rumah satuan tapak." Ini dilakukan untuk menghindari spekulasi dan memastikan bahwa rumah tersebut digunakan oleh mereka yang kurang beruntung. Namun, pengecualian dapat diberikan dalam situasi tertentu, seperti kematian debitur atau perceraian yang disertai dengan pembagian harta bersama.

Pengalihan debitur dapat terjadi dalam dua kasus yaitu pengalihan debitur dilakukan oleh debitur lama yang meminta pengalihan debitur kepada bank dilakukan dengan izin dan sepengetahuan kreditur bank. Setelah disetujui, kreditur menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Persetujuan Alih Debitur, dan Akta Jual Beli. Dalam keadaan lain, pengalihan debitur juga dapat terjadi tanpa sepengetahuan kreditur. Ini terjadi ketika pembeli baru dan debitur lama hanya menggunakan kwitansi jual beli. (Shapira 2024, hal.630)

Dinas Perumahan dan Permukiman bekerja sama dengan pengembang perumahan untuk menerapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

35/PRT/M/2021 di Kabupaten Jember. Menurut Pasal 8 Ayat 2 (d) Peraturan Bupati Jember Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Kabupaten Jember, Dinas Perumahan dan Permukiman ditugaskan untuk memantau dan menilai pelaksanaan pemberdayaan bantuan dan pembiayaan rumah swadaya.

Namun, dalam kasus ini di Perumahan Grand Permata Ajung Kabupaten Jember, pemilik rumah blok L12A, yang dikenal sebagai Pihak Pertama, menerima hak debitur rumah KPR Subsidi sebelum lima tahun. Hal ini berlangsung hanya dalam waktu dua tahun dengan menggunakan layanan notaris pada Januari 2024. Ada tiga akta notaris: Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa, dan Akta Kuasa Menjual.

Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor L.01 NOT/I/2024 bahwa antara pihak pertama yang bertindak sebagai penjual dan pihak kedua yang bertindak sebagai pembeli yang bertujuan untuk menjual dan membeli tanah yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kabupaten Ajung, Desa Ajung. Pihak pertama, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Dusun Ampo, RT.003, RW.015, Desa Dukuhmencek, Kecamatan Sukorambi, Kabupaten Jember, sebagai pihak penjual, dan Pihak kedua, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Perum Grand Permata Ajung, Blok L-12-Krajan, RT.003, RW.008, Kelurahan Ajung, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, sebagai pihak pembeli.

Objek Jual Beli Tanah seluas 62 m² yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 01069/Ajung yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Ajung, Desa Ajung sebagaimana tercantum dalam surat ukur Nomor 03633/Ajung/2021, tertanggal 13 Desember 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.34.26.04.10081, atas nama Pihak Pertama.

Harga Jual beli tanah berikut bangunan disepakati oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh pihak kedua. Sisa pembayaran Angsuran di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam hal ini melalui Kantor Cabang Jember, Jalan Ahmad Yani Nomor 5 Jember, dengan angsuran Rp. 955.600,00 (Sembilan ratus lima puluh lima ribu enam ratus rupiah), akan diangsur oleh pihak kedua selama 221 bulan atau terhitung setelah penandatanganan ini sampai dengan selesainya jatuh tempo angsuran.

Dalam Akta Kuasa Nomor 02 Tanggal 02 Januari 2024 antara Pihak Pertama dengan status Pemberi Kuasa dan Pihak Kedua dengan status Penerima Kuasa untuk tujuan menjual tanah yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kabupaten Ajung, Desa Ajung. Untuk dan atas nama para pemberi kuasa guna melunasi pinjaman atas nama debitur pihak pertama dan mengambil jaminan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dalam hal ini melalui Kantor Cabang Jember, Jalan Ahmad Yani Nomor 5 Jember, berupa Sertifikat HGB Nomor 01069/Ajung yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Ajung, Desa Ajung, seluas 62 m² yang tercantum dalam sebagaimana tercantum dalam surat ukur Nomor 03633/Ajung/2021, tertanggal 13 Desember 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.34.26.04.10081, atas nama Pihak Pertama.

Para pihak sama-sama mengetahui objek jual beli ini sedang dalam jaminan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Untuk keperluan tersebut penerima kuasa berhak menghadap kepada Pejabat yang berwenang, menerima uang, memberikan tanda penerimaan, memberikan keterangan-keterangan, membuat, menyuruh dan mendatangi segala surat, selanjutnya melakukan perbuatan hukum apapun lainnya yang baik dan berguna unyuk mencapai maksud pemberian kuasa ini, tiada suatu Tindakan apapun yang dikecualikan.

Dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 01 Tanggal 02 Januari 2024 bahwa atas nama mewakili pemberi kuasa memindahtangankan/mengoperkan dan atau menjual kepada pihak lain termasuk kepada penerima kuasa sendiri. Tanah seluas 62 m² yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01069/Ajung yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Ajung, Desa Ajung. Untuk keperluan tersebut penerima kuasa berhak menghadap kepada pejabat yang berwenang, melakukan jual beli dihadapan pejabat tersebut, menetapkan syarat-syarat penjualan, memilih/menetapkan pembeli, menerima harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan atau kwitansinya, menyerahkan apa yang dijual, memberikan keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat dan mendatangi segala surat dan akta termasuk akta jual beli.

Akibat hukum yang timbul dari peralihan debitur sebelum lima tahun tanpa persetujuan dari pihak berwenang, menurut Pasal 22 ayat 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35/PRT/M/2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan yang menyatakan bahwa "Dalam hal penerima manfaat SBUM tidak memanfaatkan dana SBUM sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penerima manfaat mengembalikan SBUM yang telah diperoleh melalui Bank Pelaksana". Maka jika terbukti melanggar dapat mengakibatkan pengembalian dana yang telah diperoleh melalui Bank Pelaksana Selain itu, debitur yang melakukan peralihan tanpa izin dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda. Maka debitur baru tidak dapat mengurus sertifikat rumah karena proses peralihan dianggap tidak sah menurut hukum. Hal ini dapat menimbulkan kerugian finansial dan ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak.

Menurut pendapat penulis, akibat pengalihan subsidi kredit rumah debitur kepada pihak ketiga tanpa persetujuan bank, yang memiliki dampak negatif pada debitur itu sendiri, menurut pendapat penulis. Ini karena perjanjian kredit bank masih menggunakan nama debitur lama, sehingga sulit baginya untuk mengajukan permohonan kredit baru. Selain itu, dana yang diperoleh dari Bank Pelaksana harus dikembalikan kepada debitur lama karena masih dalam proses kredit atas namanya dan tidak memenuhi untuk peralihan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35/PRT/M/2021. Pihak ketiga, atau pembeli, mengalami kerugian karena kepemilikan rumah subsidi tidak dapat dibalik nama.

Kesimpulan

Didasarkan pada hasil analisis pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri nomor 35/PRT/M/2021 melarang pengalihan rumah subsidi setelah lima tahun. Ini dilakukan untuk menghindari spekulasi dan memastikan bahwa rumah tersebut digunakan oleh yang membutuhkan. Pada kasus di Perumahan Grand Permata Agung, peralihan debitur sebelum lima tahun tanpa izin pihak berwenang melibatkan pengembalian dana yang diperoleh melalui Bank Pelaksana dan denda administratif. Karena proses peralihan dianggap tidak sah, debitur baru tidak dapat dilakukan balik nama. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa nama yang tercantum dalam perjanjian kredit tetap debitur lama, yang membuatnya sulit untuk mengajukan permohonan kredit lagi. Akibatnya, kedua belah pihak mengalami kerugian keuangan dan ketidakpastian hukum. Selain itu, dana yang diperoleh melalui Bank Pelaksana harus dikembalikan kepada debitur lama.

Daftar Pustaka

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2011). *Majelis Pengawas Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Aprilia, S. E. (2024). Pengalihan Debitur Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menurut Hukum Tanah Nasional. *Journal Trisakti*, 626-635.
- Chrisdanty, F. (2021). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Pembelian Rumah Yang Belum Dibangun Secara Kredit. *Jurnal Maksigama*, hal 89-103.
- Gatot Supramono, (2009). *Perbankan dan Masalah kredit*, Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Gandaprawira dkk, (1985). *Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta Timur: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- GHS. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. 1996.
- Hamidi, J. (2006). *Revolusi Hukum Indonesia : Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*. Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media.
- Harahap, Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Hesty Andreani, (2018). *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over pada Pembiayaan Murahabah, Skripsi, Universitas Islam Negeri syarif hidayatullah, Jakarta*.
- J. Satrio, (2001). *Hukum Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti.
- Kasmir, (2001). *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M.Ali Hasan, (2004). *Macam-Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Mangeswuri, D. R. (2016). Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, hal 83-95.
- Martinouva, R. A. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Over Kredit Perumahan Rakyat Bersubsidi Melalui Notaris Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum*, hal 165-175.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2009), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Nuryanti, W. (2020). Kebutuhan Perumahan di Indonesia: Tantangan dan Solusi. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 145-160.
- Pamungkasih, R. (2009). 101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak). Yogyakarta: Gradien Mediatama.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan atau Bantuan Pembiayaan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Rahardjo, S. (2006). Ilmu Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rachmat Setiawan. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Cetakan Keenam. Bandung. 1999.
- Ratih Tresnati, E. (2005). Kamus Istilah Ekonomi. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Rochman, A. (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 167-181.
- Salim HS, (2015). Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep teoritis kewenangan notaris, bentuk dan minuta akta, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Setyaningsih, dkk., (2018). Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, *Jurnal Akta*.
- Soekidjo Notoatmodjo, (2003). Metodologi Penelitian Kesehatan, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sutarno, (2014). Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Bandung: CV. Alfabeta.
- 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 .
- Valerine J.L. Kriekhoff, dalam Fitri Wicaksono BR Surbakti, Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, Muhammad Sofyan Pulungan, 202, Pembatalan Akta Notariil Yang Dibuat Oleh Notaris Dilakukan Secara Tidak Sah Dan Melawan Hukum (Studi Kasus Di Kota Tangerang), *Jurnal Hukum tora*: 7(3), Jakarta, hal. 340-354.
- Wirjono Prodjodikoro, (1986). Azas – Azas Hukum Perjanjian, Bandung: PT.Bale.
- 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.
- Yunianto, D. (2021). Analisis Pertumbuhan Dan Kepadatan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi . *Jurnal Forum Ekonomi*, hal 688-699. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945