

**PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn.) Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

**Oleh:**

**Nama : Dian Hanani**

**NIM : 02022682226015**

**Dosen Pembimbing:**

- 1. Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N.,M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2024**

**TESIS**

**PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**

**Disusun Oleh:**

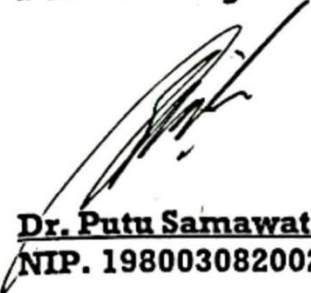
**NAMA : DIAN HANANI  
NIM : 02022682226015**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Tanggal 18 Mei 2024**

**Menyetujui,**

**Palembang, Mei 2024**  
**Pembimbing Kedua**


**Pembimbing Utama**

  
**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**  
**NIP. 198003082002122002**

  
**H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. H. Ioni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606171990011001**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
**NIP. 196201311989031001**

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

<b>Nama</b>	<b>: Dian Hanani</b>
<b>NIM</b>	<b>: 02022682226015</b>
<b>Alamat</b>	<b>: Jalan Asoka III, Nomor 61, RT. 10, Kelurahan Marga Rahayu, Kecamatan Lubuklinggau Selatan II, Kota Lubuklinggau, Provinsi Sumatera Selatan</b>
<b>Asal Instansi</b>	<b>: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya</b>

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan dari dosen pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, Mei 2024  
Yang membuat Pernyataan



*Dian Hanani*  
Dian Hanani  
NIM. 02022682226015

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:**

**PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**

**Diajukan Oleh:**

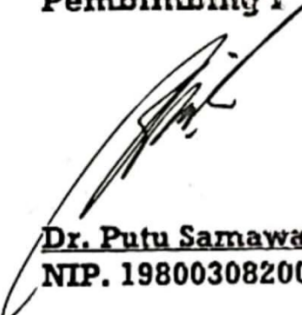
**NAMA : DIAN HANANI  
NIM : 02022682226015**


**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Ilmiah Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

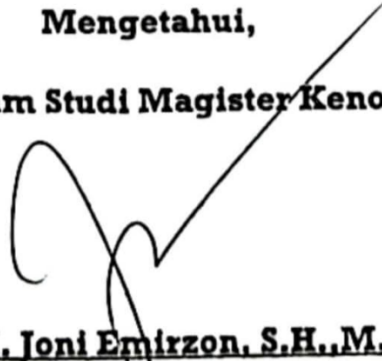
  
**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**  
**NIP. 198003082002122002**

  
**H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya  
dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606171990011001**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**

**Disusun Oleh:**

**NAMA : Dian Hanani**  
**NIM : 02022682226015**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 18 Mei 2024 Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Masukan Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Ketua : Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H.

(  )

2. Sekretaris : H. Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N.,M.H. (

 )

3. Anggota 1 : Dr. Hj Annalisa Y, S.H.,M.Hum.

(  )

4. Anggota 2 : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum.

(  )

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**حَسْبُنَا اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ نِعْمَ الْمَوْلَى وَنِعْمَ النَّصِيرُ**

**“Cukuplah bagi kami Allah sebagai penolong dan dia adalah  
sebaik-baik pelindung“.**

**Tesis ini penulis persembahkan kepada :**

- 1. Ayah dan ibu tercinta;**
- 2. Saudara dan keluarga tercinta;**
- 3. Seluruh dosen Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya yang terhormat;**
- 4. Almamaterku, Universitas Sriwijaya.**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "**Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang**". Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca serta mendukung perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum perdata dan ilmu hukum kenotariatan. Namun, penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan tesis ini.

Palembang, Mei 2024

Penulis,



**Dian Hanani**  
**NIM. 02022682226015**

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, dukungan, bimbingan, dan saran yang telah diberikan dalam penulisan tesis ini, antara lain:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan dan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H. Selaku Dosen Pembimbing utama Penulis, yang telah menyediakan waktu untuk melakukan bimbingan dan memberikan bantuan, dukungan,



doa, masukan, saran sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;

9. Bapak H. Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N.,M.H. Selaku Dosen Pembimbing Kedua Penulis, yang telah menyediakan waktu untuk melakukan bimbingan dan memberikan bantuan, dukungan, doa, masukan, saran sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;
10. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum selaku penasihat akademik;
11. Kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen, dan staff Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Kedua Orang Tua Tercinta, Ayahandaku tercinta Akhmad Yani, A.md. Ak. dan Ibundaku Tercinta Asmara Dewi, terima kasih yang sebesar-besarnya atas didikannya, yang selalu ada baik suka maupun duka dan yang paling berpengaruh bagi kehidupan penulis, memberikan bantuan, doa, dukungan, nasihat, saran dan semangat untuk penulis;
13. Kepada adik-adik ku tersayang Dini Tri Astuti, S.E. Muhammad Rivaldi, dan Farid Hibatullah. Terimakasih banyak atas do'a, kasih sayang, dukungan, dan bantuan selama ini;
14. Keluarga Besar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2022;
15. Segenap pimpinan dan staff PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama kota Palembang, terimakasih banyak atas bantuannya selama penulisan tesis ini;

16. Kantor Notaris Eka Gustriani, S.H., M.Kn. beserta staff yang telah memberikan ilmu dan pengalaman selama Magang PKK;
17. Kantor Notaris Andrey Max Emman, S.H., M.Kn. beserta staff yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman terkait dengan dunia kerja notaris;
18. Kepada Hafizh Mudzakir, Adeyansah Chtatami, Inesty Salsabila dan Silvia Dwi Yanti, terimakasih telah bersedia menjadi tempat berkeluh kesah, dan terimakasih banyak atas bantuan selama ini;
19. Kepada keluargaku "Kost Tony pride" terimakasih banyak atas bantuan, perhatian, dan kasih sayang yang telah diberikan selama penulis berada diperantauan ini;
20. Seluruh sahabat penulis Kak Feby, Ajeng, Kak Titin dan Kak Elisa, Terimakasih telah menemani penulis selama menempuh pendidikan kenotariatan ini;
21. Pihak-pihak lainnya yang telah memberikan bantuan, dukungan, nasihat, saran dan pertolongan untuk penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Palembang, Mei 2024  
Penulis,



**Dian Hanani**  
**NIM. 02022682226015**


## ABSTRAK

Penulisan tesis ini dilatarbelakangi karena dalam praktiknya sering terjadi penyeludupan hukum mengalihkan pemilikan KPR Subsidi yang baru ditempati oleh debitur dalam jangka waktu kurang dari 5 tahun. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (3) huruf b permen PUPR Nomor. 35 Tahun 2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Notaris dan karakteristik akta yang digunakan Notaris dalam proses alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk cabang Utama Kota Palembang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian Normatif dengan menggunakan teknik pengumpulan bahan penelitian kepustakaan yang selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian tesis ini menunjukkan peran Notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT. BTN cabang utama kota Palembang yaitu pembuatan akta novasi dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dengan mengedepankan asas kemanfaatan dan keseimbangan. Karakteristik akta yang digunakan dalam proses pengalihan KPR Subsidi pada PT. BTN cabang utama kota Palembang yakni menggunakan akta yang bersifat autentik dengan jenis akta *Partij* dan bentuk yang sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yang dalam aktanya mencakup kepentingan para pihak secara berimbang.

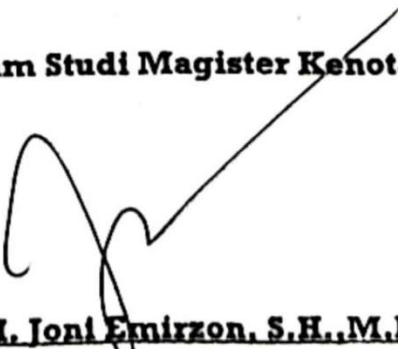
**Kata kunci:** *Alih Kredit; Peran Notaris; PT. BTN*

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H**  
NIP. 198003082002122002

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

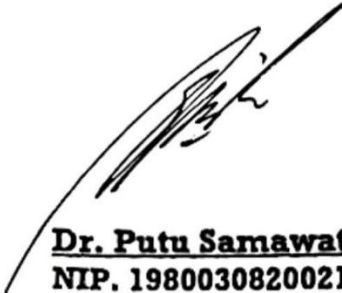
  
**Prof. Dr. H. Ioni Emirzon, S.H., M.Hum**  
NIP. 196606171990011001

## **ABSTRACT**

*The writing of this thesis is motivated because in practice there is often a legal smuggling of transferring ownership of subsidized mortgages that have only been occupied by debtors for a period of less than 5 years. This is contrary to the provisions of Article 22 paragraph (3) letter b of Permen PUPR No. 35 of 2021. This study aims to determine the role of the Notary and the characteristics of the deed used by the Notary in the process of transferring subsidized Home Ownership Loans (KPR) at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Main Branch Palembang City. This research is a type of Normative research using library research material collection techniques which will then be analyzed qualitatively using a statutory approach and conceptual approach. The results of this thesis research show that the role of Notary in the process of transferring subsidized home ownership loans (KPR) at PT BTN, the main branch of Palembang city, namely the making of deeds of novation and power of attorney to charge mortgage rights (SKMHT) by prioritizing the principles of expediency and balance. The characteristics of the deed used in the process of transferring subsidized mortgages at PT BTN, the main branch of Palembang, namely using an authentic deed with the type of Partij deed and a form that is in accordance with the provisions of Article 38 of the Notary Office Law which in the deed covers the interests of the parties in a balanced manner.*

**Keywords:** Credit Transfer; Role of Notary; PT. BTN

**Advisor I**



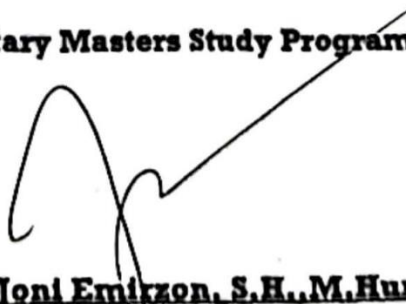
**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H**  
NIP. 198003082002122002

**Advisor II**



**H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H**

**Head Of Notary Masters Study Program**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**  
NIP. 196606171990011001

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
1. Tujuan Penelitian .....	10
2. Manfaat Penelitian .....	11
a. Manfaat Teoritik .....	11
b. Manfaat Praktis .....	11
D. Kerangka Teori .....	11
1. <i>Grand Theory</i> .....	12
2. <i>Middle Range Theory</i> .....	14

3. <i>Applied Theory</i> -----	16
E. Kerangka Konseptual -----	19
F. Metode Penelitian -----	26
1. Jenis Penelitian -----	26
2. Pendekatan Penelitian -----	27
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian -----	27
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian -----	30
5. Teknik Pengolahan Penelitian -----	31
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian -----	31
7. Teknik Penarikan Kesimpulan -----	32

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PERJANJIAN KREDIT PERUMAHAN, DAN PROFIL PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**

A. Notaris Sebagai Pejabat Umum -----	33
1. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum -----	33
2. Tugas dan Kewenangan Notaris -----	35
3. Larangan Pada Jabatan Notaris -----	38
B. Perjanjian Kredit Perumahan -----	39
1. Konsep Dasar Perjanjian Kredit Perumahan-----	39
2. Mekanisme Perjanjian Kredit Perumahan -----	45
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perumahan -----	54
C. Profil Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang -----	57
1. PT. BTN (Persero) Tbk Sebagai BUMN-----	57
2. Kedudukan PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang Sebagai Perwakilan PT. BTN Pusat -----	59
3. Jenis dan Mekanisme Layanan PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang -----	60

**BAB III PEMBUATAN AKTA NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK CABANG UTAMA KOTA PALEMBANG**

<b>A. Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang</b> .....	63
1. Kedudukan Notaris Dalam Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	63
2. Mekanisme Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	70
3. Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	82
<b>B. Karakteristik Akta Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang</b> .....	96
1. Akta Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	96
2. Konsekuensi Hukum Atas Terbitnya Akta Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	121
3. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang .....	123

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	137
B. Rekomendasi .....	138

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>139</b>
-----------------------------	------------

**LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

<b>TABEL 1:</b>	<b>DATA PEMINATAN KPR SUBSIDI DI</b>	
	<b>KOTA PALEMBANG .....</b>	<b>06</b>
<b>TABEL 2:</b>	<b>DATA ALIH KPR SUBSIDI DI</b>	
	<b>KOTA PALEMBANG .....</b>	<b>07</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Setiap individu mempunyai hak untuk mendambakan mempunyai rumah, sebab rumah merupakan salah satu bagian penting untuk menjadi alas tumbuh kembang suatu keluarga, baik dalam sisi keagamaan, kesejahteraan, kesehatan hingga aspek sosial. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang dasar negara republik indonesia yang termaktub dalam Pasal 28H ayat (1) yang mengatur bahwa:<sup>1</sup> “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok individu yang berkaitan dengan kebutuhan papan. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur bahwa:<sup>2</sup> “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Mengatur bahwa:<sup>3</sup> “perumahan adalah kumpulan rumah berfungsi sebagai

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28H ayat (1).

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2011, Pasal 1 angka 7.

<sup>3</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

lingkungan hunian tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”.

Direktur Jendral Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengatakan ada 12,7 Juta keluarga di Indonesia yang belum memiliki tempat tinggal karena dilapangan masih ada beberapa kendala seperti pembebasan tanah hingga perizinan <sup>4</sup> Sehingga untuk memberikan solusi terhadap permasalahan ini, pemerintah bekerja sama dengan pihak bank memberikan suatu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat yang membutuhkan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan mengatur bahwa:<sup>5</sup> “Bank adalah badan usaha yang memiliki tugas untuk menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yakni salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dengan

---

<sup>4</sup> Kiki Saputri dan Yoga Sukmana, 12,7 Juta Rumah Tangga Belum Punya Rumah, Jumlahnya Berpotensi Naik, <https://money.kompas.com/read/2023/03/01/123000726/12-7-juta-rumah-tangga-belum-punya-rumah-jumlahnya-berpotensi-naik?page=all> diupload tanggal 1 maret 2023, diakses tanggal 04 September 2023.

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perbankan*, Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3790, Pasal 1 angka 2.

jaminan/agunan berupa rumah. KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

1. KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang dialokasikan untuk masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Bentuk dari subsidi ini sudah ditetapkan oleh pemerintah.
2. KPR Non Subsidi yakni KPR yang dialokasikan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga atau margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan yang bersangkutan.

Namun, untuk mengatasi kondisi masyarakat dengan ekonomi rendah ini. Maka pemerintah melakukan langkah keperpihakan sesuai dengan amanah Pasal 54 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang menegaskan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan memberikan kemudahan pembangunan.<sup>6</sup> Hal ini ditindak lanjuti oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan penghasilan Kelompok

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 54 ayat (1) dan ayat (2).

Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk atau biasa disingkat menjadi BTN adalah sebuah badan usaha milik negara Indonesia yang berfokus pada pembiayaan perumahan dengan berbagai produk seperti kredit pemilikan rumah (KPR). Selain itu, PT. BTN menempati posisi kelima sebagai bank terbesar di Indonesia berdasarkan jumlah asetnya yang mencapai Rp. 400,49 Triliun.<sup>7</sup>

PT. BTN telah tersebar di seluruh wilayah Indonesia yang salah satu cabangnya berkedudukan di kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan. Kantor PT. BTN cabang utama kota Palembang berkedudukan di Jl. Jendral Sudirman KM. 4,5 Nomor 125 Palembang.

---

<sup>7</sup> Koran Tempo, 11 Bank Terbesar Di Indonesia Berdasarkan Asetnya, [https://koran.tempo.co/read/ekonomi-dan-bisnis/483389/11-bank-terbesar-di-indonesia-berdasarkan-asetnya#:~:text=Bank%20BTN,.%20\(BBTN\)%20atau%20BTN](https://koran.tempo.co/read/ekonomi-dan-bisnis/483389/11-bank-terbesar-di-indonesia-berdasarkan-asetnya#:~:text=Bank%20BTN,.%20(BBTN)%20atau%20BTN), diupload tanggal 24 Juli 2023 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

PT.BTN cabang utama kota Palembang menjalankan program KPR BTN sejahtera yang merupakan pemberian KPR subsidi dengan skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dengan peruntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program KPR BTN sejahtera ini memiliki keunggulan yaitu:<sup>8</sup>

1. Uang muka ringan yaitu mulai dari 1%;
2. Suku bunga tetap hanya 5%;
3. Jangka waktu pembiayaan hingga 20 tahun;
4. Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp. 4.000.000,'  
(empat juta rupiah) khusus rumah tapak;
5. Dan bebas premi asuransi dan PPN.

Selain itu, kantor PT. BTN cabang utama kota Palembang merupakan salah satu badan usaha milik negara (BUMN) yang menjalankan amanah dari pemerintah untuk mewujudkan program sejuta rumah (PSR) dengan tujuan untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Bank BTN, KPR BTN Subsidi, <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, diakses tanggal 04 Oktober 2023.

<sup>9</sup> Humas, Realisasi Program Sejuta Rumah Tahun 2021 Capai 1,11 Juta Unit, <https://setkab.go.id/realisasi-program-sejuta-rumah-tahun-2021-capai-111-juta-unit/>, diupload tanggal 19 Januari 2022 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Salah satu program yang dijalankan oleh PT.BTN cabang utama kota Palembang adalah program BTN syariah yang diperuntukan untuk MBR dengan target sekitar 45.750 unit yang terdiri dari 35.150 KPR Syariah subsidi dan 10.600 KPR syariah Non Subsidi.<sup>10</sup>

**Tabel 1**  
**Data Peminatan KPR Subsidi Di Kota Palembang**

No.	Tahun	Jumlah
1.	2021	3000 Unit
2.	2022	3.750 Unit
3.	2023	4000 Unit

Sumber:www.btn.co.id

Jika dilihat pada tabel 1, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwasanya kota Palembang adalah salah satu kota dengan banyaknya penduduk yang berminat terhadap pemilikan kredit rumah (KPR) subsidi khususnya pada PT. BTN Cabang Utama Kota Palembang.

Namun, pada kenyataannya meskipun pemberian kredit rumah (KPR) subsidi ini diberikan dengan bunga rendah yakni sebesar suku bunga tetap sebesar 5% tetapi dalam praktik di lapangan masih sering terjadinya peralihan kepemilikan rumah atau *Take Over* kredit yang dilakukan oleh masyarakat. Alih kredit

---

<sup>10</sup> Nefri Inge, BTN Siapkan Ribuan KPR Syariah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Sumsel, <https://www.liputan6.com/regional/read/5411232/btn-siapkan-ribuan-kpr-syariah-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah-di-sumsel>, diupload tanggal 01 Oktober 2023 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

atau yang dalam dunia perbankan dikenal dengan istilah *Take Over* kredit adalah suatu proses pembayaran yang dilakukan oleh pihak ke tiga (debitur baru) kepada pihak kreditur (perbankan) terhadap kredit atau utang yang dimiliki oleh pihak debitur lama.<sup>11</sup>

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi haruslah memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (3) huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 yakni hanya dapat dialihkan apabila telah minimal 5 (lima) tahun menempati rumah tersebut. Adapun beberapa contoh kasus alih kredit atau *Take Over* kredit yang terjadi di kota Palembang adalah sebagai berikut:

**Tabel 2**

**Data Alih Kredit atau *Over Kredit* KPR Subsidi di Kota Palembang**

<b>Debitur</b>	<b>Tahun</b>	<b>Kedudukan KPR Subsidi</b>	<b>Lama Penempatan Rumah</b>
Yuri	2020	Perumahan Duta Tanah Mas KM 14, Kota Palembang	18 Bulan
Mutia	2021	Jl. Rawa Jaya, Talang Jambe, Kota Palembang	2 Tahun
Yudy	2023	Perumahan Bumi Langgeng Sejahtera, Sematang Borang, Kota Palembang	4 Tahun

Sumber: rumah.waa2.co.id dan www.pinhome.id

<sup>11</sup> Febry Firmansyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Pengambil Alih Kredit Pada Kreditur", *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 12 Nomor 2 tahun 2021, hlm. 01.

Apabila dilihat dari tabel 2, terlihat dalam praktiknya ada beberapa kasus alih kredit kepemilikan rumah subsidi yang dilakukan oleh debitur dalam kurun waktu kurang dari 5 (lima) tahun penempatan terhadap rumah subsidi tersebut. Padahal dalam aturan Pasal 22 ayat (3) huruf b Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 35/PRT/M/2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah mengatur bahwa:<sup>12</sup> “Terhadap KPR sejahtera atau KPR Subsidi tidak boleh disewakan atau dialihkan kepemilikannya apabila kurang lebih dari 5 (lima) tahun penghunian untuk rumah sejahtera tapak”.

Apabila dilihat pada pengaturan hukum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang jabatan Notaris, telah memberikan dasar pengertian bahwa tugas utama dan tugas pokok Notaris adalah membuat akta-akta autentik sesuai dengan ketentuan dan peraturan hukum yang telah mengatur serta mengikatnya. Terkait dengan kewenangan notaris sendiri telah diatur dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUJN.

Sebagaimana yang diatur dalam UUJN peran Notaris dalam hal ini adalah membuat akta autentik yang berkaitan dengan proses

---

<sup>12</sup> Peraturan Menteri Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pasal 22 ayat (3) huruf b.



alih kredit dengan memperhatikan asas keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga akta yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Terkait dengan frasa akta autentik ini sendiri memberikan dasar pengertian adalah bentuk akta yang dalam pengaturan Pasal 1870 KUHpd, dimana nantinya atas akta yang ditandatangani oleh para pihak secara langsung melahirkan bentuk pembuktian yang mutlak.<sup>13</sup> Apabila suatu saat akta resmi ini diajukan sebagai alat bukti akan memberikan dasar pertimbangan kepada hakim untuk menerimanya dan meyakinkan terkait dengan tulisan serta peristiwa hukum yang ada dalam aktersebut adalah benar adanya dan hakim tidak diperbolehkan lagi untuk meminta penambahan pembuktian lagi untuk permasalahan hukum tersebut.<sup>14</sup>

Oleh karena itu, berdasarkan pemaparan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk memaparkan permasalahan tersebut dalam bentuk penulisan tesis yang berjudul **“Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang”**.

---

<sup>13</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, Jakarta: Sinar Grafika; Pasal 1870.

<sup>14</sup> Iga Gangga Santi Dewi. 2004. “Peranan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Lain Yang berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Di Kota Semarang”, *Tesis*, tidak diterbitkan. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 22.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan dari pada latar belakang yang ada, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang utama kota Palembang?
2. Bagaimana karakteristik akta notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang utama kota Palembang yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait dengan peran Notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang utama kota Palembang.
  - b. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait dengan karakteristik akta notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang utama kota Palembang yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana pemikiran, penambah pengetahuan hukum dalam tataran teori dan praktik pada umumnya dan secara khususnya juga sebagai literatur yang memiliki ruang lingkup terkait dengan hukum perdata, hukum perbankan terkait dengan Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang.

### b. Manfaat Praktis

Penulis mengharapkan ilmu yang di dapat dari hasil penelitian ini berguna untuk ilmu hukum yang memiliki ruang lingkup terkait dengan hukum perdata dan hukum perbankan. Sehingga penulis berharap penelitian ini dapat memberikan informasi kepada pembacanya terkait dengan Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang.

## **D. Kerangka Teori**

Teori adalah seperangkat konsep definisi dan proposisi yang berfungsi untuk melihat suatu fenomena secara sistematis melalui

spesifikasi hubungan antara variabel sehingga dapat memberikan manfaat untuk menjelaskan suatu fenomena.<sup>15</sup> Adapun kerangka teoritis yang digunakan sebagai bentuk untuk menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini yaitu terdiri dari *Grand Theory, Middle Range Theory, dan Applied Theory*. Dalam penelitian ini terdapat beberapa teori yang akan digunakan sebagai pisau analisis untuk dapat menjawab rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

### **1. Grand Theory**

Dalam kerangka teoritis *Grand Theory* pada penelitian ini menggunakan teori keadilan, yaitu sebagai berikut:

#### **Teori keadilan**

Dalam suatu karya tertulis yang termaktub dalam nuku ciptaan John Rawls yang berjudul *Theory Of Justice* berpandangan bahwa *justice as fairness* (keadilan sebagai keadilan).<sup>16</sup> Keadilan secara mendasar adalah suatu prinsip yang bersumber dari kebijakan rasional yang kemudian diaplikasikan kepada masyarakat sehingga memberikan keadilan secara menyeluruh dalam masyarakat tersebut.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Nursapia Harahap, *Penelitian Kualitatif*, Cet. 1, Medan: Wal ashri Publishing, 2020, hlm. 80.

<sup>16</sup> Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan", *Mukaddimah*, Vol. 19 Nomor 1 tahun 2013, hlm. 44.

<sup>17</sup> Mohammad Takdir, "Transformasi Kesetaraan Buruh: Studi Kritis Teori Keadilan John Rawls", *Sosiologi Refleksi*, Vol. 12 Nomor 2 tahun 2018, hlm. 26.

Adapun dasar dari sebuah prinsip keadilan antara lain adalah:<sup>18</sup>

1. Setiap orang memiliki hak yang sama terhadap kebebasan dasar dalam bermasyarakat;
2. Diskriminasi terhadap kemampuan sosial dan ekonomis yang telah memiliki pandangan tersendiri dalam masyarakat akan memicu adanya kesenjangan, serta termasuk dalam hal jabatan atau posisi yang diperuntukan untuk semua orang dengan memberikan peluang yang sama.

Pandangan John Rawls ini memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Dalam hal ini dimata hukum tidak ada perbedaan dalam hal status sosial, suku, ras dan agama antar masyarakat di Indonesia. Sehingga apabila nantinya diterapkan dalam struktur masyarakat, maka prinsip keadilan haruslah dapat mengakomodir 2 (dua) hal yaitu:<sup>19</sup>

1. Lembaga-lembaga akan dinilai dari segi keadilannya;
2. Pedoman penting dalam mengembangkan kebijakan serta hukum adalah Keadilan yang ada sehingga dapat dijadikan

---

<sup>18</sup> Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan Jhon Rawls", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 6 Nomor 1 tahun 2009, hlm. 140.

<sup>19</sup> Oinike Natalia Harefa, "Ketika Keadilan Bertemu Dengan Kasih: Sebuah Studi Perbandingan Antara Teori Keadilan Menurut John Rawls dan Reinhold Niebuhr", *Jurnal ilmiah Teologi, Pendidikan, Sains, Humaniora dan KebudayaanI*, Vol. 12 Nomor 1 tahun 2020, hlm. 02.

sebagai tolak ukur dalam mengkaji adil atau tidaknya hukum di dalam struktur masyarakat.

Mengingat bahwa tujuan dari pada hukum adalah memberikan rasa keadilan di dalamnya, maka tentunya dengan menggunakan teori ini dapat memberikan penjelasan apakah dalam prosedur alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi ini telah sesuai atau tidak terhadap nilai keadilan dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

## **2. Middle Range Theory**

Dalam kerangka *Middle Range Theory* pada penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, yaitu sebagai berikut:

### **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Menurut Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "*einfulrug in die rechtswissenschaften*" menuliskan bahwa dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar yaitu keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zwackmassigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*).<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Tedy Herlambang, et.al. "Kepastian Hukum Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Perjanjian Yang Telah Disahkan (Homologasi)", *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Vol. 3 Nomor 1 tahun 2017, hlm. 10.

Kemudian menurut Gustav Radbruch terdapat 4 (empat) hal mendasar yang menjadi makna dari kepastian hukum, antara lain:<sup>21</sup>

1. Hukum itu positif, dalam hal ini hukum adalah perundang-undangan;
2. Hukum berdasarkan pada fakta, dalam hal ini dasar dari pada hukum itu sendiri adalah sesuai dengan kenyataan;
3. Tidak adanya perubahan terhadap hukum positif (tidak diperbolehkan segala upaya melakukan perubahan terhadap hukum positif);
4. Fakta-fakta terkait hukum wajib dilakukan secara jelas sehingga terhindar dari kesalahan dalam memaknai hukum dan serta hukum itu dapat diimplementasikan secara mudah.

Namun pada kenyataannya kepastian hukum itu berada dalam sebuah kondisi tertentu yang secara langsung mensyaratkan berbagai hal antara lain:<sup>22</sup>

1. Adanya kepastian suatu aturan hukum;
2. Adanya instansi pemerintah yang taat pada aturan hukum yang berlaku;

---

<sup>21</sup> Saddam Syahbani Nasution, "Peranan Notaris Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian Dibawah Tangan Sebagai Alat Bukti Perdata Di Pengadilan", *De Jure Critical Laws Journal*, Vol. 2 Nomor 1 tahun 2021, hlm. 04.

<sup>22</sup> Herdy Ryzkyta Ferdiana dan Muhammad Amirulloh, "Urgensi Akta Notaris Dalam Perjanjian Pengalihan Lisensi Rahasia Dagang Sebagai Upaya Memberikan Kepastian Hukum Para Pihak", *Jurnal Litigasi*, Vol. 22 Nomor 1 tahun 2021, hlm. 20.

3. Aturan hukum yang berlaku telah diterima dan disetujui dengan baik di dalam masyarakat dan memiliki kesesuaian terhadap kebudayaan di dalam masyarakat;
4. Dalam suatu peradilan terdapat hakim yang adil dan tidak memihak kepada pihak manapun;
5. Keputusan yang dikeluarkan oleh pengadilan secara langsung dan konkrit diterapkan.

Terkait dengan peran notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dapat dihubungkan langsung dengan teori kepastian hukum. Sehingga peranan dari pada notaris terhadap pelaksanaan pembuatan akta yang dibutuhkan dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi ini dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yakni pihak debitur dan pihak kreditur.

### **3. Applied Theory**

Dalam kerangka *Applied Theory* pada penelitian ini menggunakan teori kewenangan dan jabatan yaitu sebagai berikut:

#### **1. Teori Kewenangan**

Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang adalah bentuk dari sebuah kerangka dasar dari bidang hukum tata negara serta hukum administrasi. Kewenangan jika dilihat dari sumber



lahirnya kewenangan tersebut atau diperolehnya kewenangan tersebut maka terdiri dari:<sup>23</sup>

1. Kewenangan Atributif, kewenangan ini bersumber dari kekuasaan yang diberikan oleh perundang-undangan. Dalam pelaksanaannya dilakukan secara langsung oleh pejabat maupun badan yang termaktub pada peraturan tersebut. Serta berkaitan dengan tanggung jawab sesuai dengan peraturan hukum tersebut;
2. Kewenangan Delegatif, kewenangan ini berasal dari limpahan organ pemerintah untuk organ lain dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkaitan dengan tanggung jawab atau tanggung gugat nya akan beralih kepada orang yang diberikan wewenang tersebut;
3. Kewenangan Mandat, pemberian kewenangan atau pelimpahan kewenangan yang berasal dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada badan yang lebih rendah. Dimana dalam hal kewenangan tersebut terciptanya hubungan atasan dan bawahan dengan bentuk pengecualian jika adanya larangan secara tegas.

---

<sup>23</sup> Moh Gandara, "Kewenangan Atributif, Delegasi dan Mandat", *Khazanah Hukum*, Vol. 2 Nomor 3 tahun 2020, hlm. 95.

Mengingat secara normatif bahwa kewenangan dari Notaris dalam membuat akta autentik merupakan suatu ketentuan yang telah diatur dan diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Maka perlu di lihat terkait dengan peranan notaris dalam menjalankan kewenangannya dalam pembuatan akta yang diperlukan dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi ini apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **2. Teori Jabatan**

Menurut Logemann jabatan adalah suatu hal yang paling penting dalam hukum tata negara. Dalam hukum tata negara, konsep jabatan merupakan isu yang penting dan salah satu persoalan penting itu adalah pengisian jabatan.<sup>24</sup> Secara umum dikenal ada dua jenis jabatan, yaitu jabatan yang bersifat politis dan jabatan administratif. Dikatakan oleh Jimly Asshidiqie, jabatan politik diisi dengan prosedur politik, sedangkan jabatan administrative diisi menurut prosedur administratif.<sup>25</sup>

Adapun metode yang dapat digunakan dalam pengisian jabatan yaitu meliputi pewarisan, pengangkatan, pemilihan,

---

<sup>24</sup> Sunarto, "Prinsip Checks and Balances Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 45 Nomor 2 tahun 2016, hlm. 159.

<sup>25</sup> Tedi Sudrajat, "Konsep Keadilan Dalam Sistem Promosi Jabatan: Pencarian Makna Berdasarkan Evaluasi Substansi UU-ASN dan Perbandingan Dengan Negara Singapura", *Civil Service*, Vol. 10 Nomor 1 tahun 2016, hlm. 86.

pemangkuan karena jabatan (pada gabungan jabatan yang dipegang sekarang).<sup>26</sup> Dalam segala keanekaragaman metode pengisian jabatan sungguh-sungguh pada dasarnya hanya ada dua pilihan yakni pengisian jabatan dibuat dengan menggantungkan pada persetujuan kehendak rakyat atau tidak tergantung pada kehendak rakyat.<sup>27</sup>

Sedangkan menurut Bagir Manan, berdasarkan kriteria pertanggungjawaban, pengisian jabatan dapat dibedakan menjadi tiga yaitu:<sup>28</sup>

1. Pengisian jabatan dengan pemilihan;
2. Pengisian jabatan dengan pengangkatan;
3. Pengisian jabatan yang sekaligus mengandung pengangkatan dan pemilihan yang berfungsi sebagai pernyataan dukungan.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Dalam penelitian ini terdapat beberapa penjabaran terkait dengan kerangka konseptual yang akan digunakan sebagai dasar dalam penelitian ini agar tidak terjadinya kesalahan atau perbedaan penafsiran di dalamnya. Sehingga akan dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>26</sup> Julista Mustamu, "Diskresi dan Tanggungjawab Administrasi Pemerintahan", *Jurnal Sasi*, Vol. 17 Nomor 2 tahun 2017, hlm. 06.

<sup>27</sup> Ahmad Yani, "Sistem Pemerintahan Indonesia: Pendekatan Teori dan Praktek Konstitusi Undang-Undang Dasar 1945", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.15 Nomor 2 tahun 2018, hlm. 59.

<sup>28</sup> Susi Dwi Harijanti, "Khazanah: Bagir Manan", *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 Nomor 3 tahun 2015, hlm. 15.

## 1. Notaris

Peran notaris berkaitan dengan tugas dan jabatan yang di jalannya sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik.<sup>29</sup> Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama yang dianutnya dihadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk. Adapun syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi seorang notaris adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada tuhan yang maha esa;
- c. Berusia minimal 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan;

---

<sup>29</sup> I Gede Angga Permana dan Muhaimin, "Peranan Notaris Dalam Pendirian Koperasi Sebagai Badan Hukum", *Jurnal Edication and Development*, Vol. 09 Nomor 03 tahun 2021, hlm. 02.

<sup>30</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5491, Pasal 3.

- f. Telah menjalani magang atau telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam jangka waktu minimal 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas keinginan sendiri atau rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris;
- h. Tidak pernah dipidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih karena melakukan tindak pidana yang berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

## **2. Bank dan Kredit Perbankan**

Bank adalah suatu lembaga yang bergerak dibidang ekonomi, keuangan dan memiliki peran yang sangat penting dalam masyarakat yaitu memberikan kredit dan jasa keuangan lainnya.<sup>31</sup> Sehingga bank dalam hal ini memiliki fungsi sebagai berikut:<sup>32</sup>

- 1. Bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat yang efektif dan efisien;

---

<sup>31</sup> Ahmad Fauzan Fadlan, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Cet. 01, Jakarta: Publica Indonesia Utama, 2022, hlm. 45.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

2. Bank sebagai lembaga yang bertugas melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang. Dalam hal ini bank bertindak sebagai penghubung antar nasabah dalam melakukan suatu transaksi.

kredit perbankan adalah suatu pinjaman yang diberikan oleh bank kepada pihak yang membutuhkan pinjaman dengan asas adanya kesepakatan bersama antar kedua belah pihak dan kepada peminjam adanya kewajiban untuk melunasi pinjaman tersebut.<sup>33</sup>

Mengenai pemberian kredit ini, di dalamnya terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi. Adapun unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Debitur, pihak yang menerima kredit atau pinjaman yang terjadi karena adanya suatu perjanjian.
- b. Kreditur, pihak yang memberikan kredit atau pinjaman yang dapat terjadi karena adanya suatu perjanjian.
- c. Kepercayaan, adanya keyakinan dari pemberi kredit bahwa yang menerima kredit akan melunasi kredit nya sebagaimana yang telah di sepakati;

---

<sup>33</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perbankan*, Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3790, Pasal 1 angka 11.

<sup>34</sup> Etty Mulyati, *Kredit Perbankan*, Cet. 1, Bandung: PT. Refika Aditama, 2016, hlm. 76.

- d. Waktu, adanya jangka waktu dari penerimaan kredit sampai pengembalian kredit;
- e. *Degree Of Risk*, dalam pemberian kredit terdapat resiko yang akan di hadapi. Oleh karena itu dalam pemberian kredit ini perlu adanya suatu jaminan;
- f. Prestasi yang diberikan dapat berupa uang, jasa-jasa atau barang.

Namun, pada praktiknya dilapangan pemberian kredit yang dikeluarkan oleh bank mengandung resiko. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkeditan yang sehat, diantaranya yaitu:<sup>35</sup>

- a. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
- b. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak awal telah diperhitungan kurang sehat dan beresiko menimbulkan kerugian;
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham atau;
- d. Memberikan kredit melampaui batas maksimal pemberian kredit.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

### 3. Kredit pemilikan Rumah (KPR) Subsidi

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*Credere*” yang artinya kepercayaan. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang perbankan mengatur bahwa: “kredit perbankan adalah penyediaan atau tagihan yang dilakukan dengan landasan persetujuan perbuatan hukum pinjam meminjam antara debitur dengan bank (kreditur) dengan kewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan disertai dengan pemberian bunga”.<sup>36</sup>

Menurut Rolling G. Thomas, Kredit adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh si peminjam dengan membayar sejumlah uang pada waktu yang telah ditetapkan.<sup>37</sup> Sedangkan menurut Dr. Al-amin Ahmad, kredit adalah suatu pembayaran sejumlah utang yang dilakukan secara berangsur-angsur pada tempo waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>38</sup>

Kredit pemilikan rumah atau yang biasa dikenal dengan istilah KPR adalah suatu produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema

---

<sup>36</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, *Op. Cit.*, Pasal 1 angka 11.

<sup>37</sup> Gunarto Suhardi, Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Jurnal Hukum Projustitia*, Vol. 24 Nomor 1 tahun 2006, hlm. 97.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 98.



pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti.<sup>39</sup>

Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi adalah suatu kredit kepemilikan terhadap sebuah rumah yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi rendah.<sup>40</sup> Hingga saat ini KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan. Meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan atau *Leasing* yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah yang ingin dimilikinya dengan sistem pembayaran lunas. Namun, masyarakat hanya cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Adapun batas penghasilan untuk pemilikan rumah subsidi sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor. 242/KPTS/M/2020 adalah maksimal Rp.4.000.000,(empat juta rupiah) per bulan. Sedangkan untuk KPR Sejahtera Susun dan KPR Sejahtera

---

<sup>39</sup> Ester Natalia Manurung, “Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara DI Bawah Tangan”, *Acta Diurnal*, Vol. 6 Nomor. 2 tahun 2023, hlm. 02.

<sup>40</sup> Diman Ade Mulada dan Arief Rahman, “Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank”, *Petitum*, Vol. 08 Nomor 02 tahun 2020, hlm. 10.

Syariah Susun batas penghasilam maksimal Rp. 7.000.000,'  
(tujuh juta rupiah) per bulan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian yang berpacu pada norma-norma hukum yang ada di dalam peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum yang berada di masyarakat, dengan mencari bahan pustaka, penelitian ini memakai sifat analitis, yang dimana mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkesinambungan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek dalam fokus penelitian.<sup>41</sup>

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doktrinal merupakan metode yang digunakan dalam suatu penelitian hukum dengan meneliti bahan pustaka yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet.4, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021, hlm. 94.

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tindakan Singkat*, dikutip dari H. Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2017, hlm. 66.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pada penulisan tesis ini, menggunakan beberapa pendekatan antara lain sebagai berikut:

### **a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)**

Metode pendekatan ini dilakukan dengan cara mempelajari Undang-Undang yang berkesinambungan dengan masalah hukum yang diteliti dalam tesis ini.<sup>43</sup>

### **b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Metode pendekatan ini dilakukan dengan cara melihat pandangan atau doktrin yang akan memberikan penjelasan tentang ide atau gagasan dan memberikan definisi, konsep serta asas hukum yang sama dengan permasalahan hukum. Pengertian terhadap pandangan dan doktrin ini sendiri adalah dasar dari peneliti sebagai kerangka dasar dalam memberikan argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang diteliti dalam tesis ini.<sup>44</sup>

## **3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian**

### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer terdiri dari risalah atau catatan peraturan perundang-undangan yang berkesinambungan

---

<sup>43</sup> Irwansyah dan Ahsan Yunus. *Op.Cit.* hlm. 133-134.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 147.

dengan penelitian ini.<sup>45</sup> Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 75 Tahun 1959.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
3. Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 7 Tahun 2011.
4. Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996.
5. Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3790.
6. Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2015, hlm. 52.

Indonesia Nomor. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5491.

7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 22 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 6624.
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 35/PRT/M/2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1492.
9. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah

Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum  
Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

10. Putusan Nomor: 266/Pdt.G/2020/PN. Ckr.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bertujuan untuk memperjelas bahan hukum primer, yang terdiri dari buku, doktrin, jurnal hukum, majalah, kasus-kasus hukum, serta situs internet yang berkaitan dengan tesis yang dibuat.<sup>46</sup>

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pendukung dalam penyusunan tesis ini. Bahan hukum tersier yang digunakan misalnya seperti kamus hukum, ensiklopedia, media cetak, dan literatur hukum lainnya.

### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Studi kepustakaan merupakan teknik yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini. Teknik ini dilakukan dengan cara membaca, mengutip, dan kemudian mengkaji isinya secara mendalam untuk selanjutnya dibuat catatan sesuai permasalahan yang dikaji secara mendalam serta kesimpulan yang ingin dibahas. Bahan hukum yang

---

<sup>46</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2010, hlm. 33.

dikumpulkan melalui peraturan perundang-undangan, buku-buku, kamus hukum, jurnal, dan karya tulis ilmiah khusus mengenai peran notaris dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi pada PT.BTN cabang utama kota Palembang.<sup>47</sup>

Pada penelitian ini juga akan di dukung oleh data empiris yang akan dilakukan dengan cara wawancara kepada pihak perbankan dan Notaris/PPAT, dengan berpedoman pada pertanyaan hukum yang telah dipersiapkan dan disusun berdasarkan rumusan permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini.

## **5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian**

Pengolahan terhadap bahan penelitian yang telah didapatkan akan dilakukan dengan cara melakukan penggabungan terhadap bahan yang didapatkan melalui studi kepustakaan dan wawancara yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

## **6. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif, yaitu teknik analisis yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan hukum itu secara

---

<sup>47</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 160.

mendalam. Sehingga hasil penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu dilakukan dengan cara menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan serta kemudian dihubungkan dengan rumusan peraturan perundang-undangan yang ada sesuai dengan permasalahan yang memiliki hubungan dengan penelitian ini guna menjawab permasalahan yang diteliti.<sup>48</sup>

## **7. Penarikan Kesimpulan**

Dalam penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode Induktif. metode induktif adalah suatu cara penarikan kesimpulan pada suatu proses berpikir dengan menyimpulkan sesuatu yang bersifat umum dan kasus yang bersifat individual.<sup>49</sup> Dapat disimpulkan bahwa penarikan kesimpulan secara induktif merupakan suatu cara atau proses penarikan kesimpulan dari kasus khusus menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

---

<sup>48</sup> Sirajuddin Shaleh, *Analisis Data Kualitatif*, Cet. 1, Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017, hlm. 45.

<sup>49</sup> Umar Sidiq dan Moch Miftachul Choiri, *Metode Pendidikan Kualitatif Dibidang Pendidikan*, Cet. 1, Ponorogo: CV. Nata Karya, 2019, hlm. 49.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Ahmad Fauzan Fadlan. 2022. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet. 01. Jakarta Selatan: Publica Indonesia Utama.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2020. *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUHPperdata (BW)*. Ed. Revisi. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Caroline *et all*. 2021. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cirebon: Insania.
- Dora Kusumastuti. 2019. *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*. Cet. 01. Yogyakarta: Deepublish.
- Eka Astri Maerisa. 2013. *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis Dan Perjanjian*. Cet. 01. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Etty Mulyati. 2016. *Kredit Perbankan*. Cet. 1, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Ghansham Anand. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Ed. 1. Jakarta: Prenada Media Group.
- Irwansyah dan Ahsan Yunus. 2021. *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Cet. 4. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- J. Satrio. 1999. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni.
- Mariam Darul Badruzaman. 2020. *Hukum Perikatan Dalam KUHPperdata Buku Ketiga*. Yogyakarta: Deepublish Digital.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nursapia Harahap. 2020. *Penelitian Hukum Kualitatif*. Cet. 01. Medan: Wal Ashri Publishing
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. 2013. *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, Dan Dimasa Datang*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Ed. Revisi, Jakarta: Kencana Perdana Media Group.

- R. Subekti. 2009. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Salim HS. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 01. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Sentosa Sembiring. 2012. *Hukum Perbankan*. Ed. Revisi. Cet. 3. Bandung: Mandar Maju.
- Sirajuddin Shaleh. 2017. *Analisis Data Kualitatif*. Cet. 01. Bandung: Pustaka Ramadhan.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2017. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tindakan Singkat*. dikutip dari H. Ishaq. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Soerjono Soekanto. 2015. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Umar Sidiq dan Moch Miftachul Choir. 2019. *Metode Pendidikan Kualitatif Dibidang Pendidikan*. Cet. 1, Ponorogo: CV. Nata Karya.

## 2. Jurnal

- Adrianto. Akibat Hukum Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kepada Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara Pontianak. *Journal Fatwa Law*. Vol. 4 Nomor 3 Tahun 2021.
- Ahyuni Yunus. Aspek Keadilan Perjanjian Baku (*Standard Contract*) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Maleo Law Jurnal*, Vol. 1 Nomor 1 tahun 2017.
- Alwaiyah. Analisis Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Dengan Menggunakan Metode RGEC Pada Bank Umum BUMN Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2014. *Jurnal Pendidikan dan Ekonomi*, Vol. 5 Nomor. 2 tahun 2016.
- Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatul Badriah. Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*. Vol. 8 Nomor 1 tahun 2019.
- Christin Sasauw. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Lex Privatum*. Vol. 3 Nomor 1 tahun 2015.
- Damanhuri Fatah. Teori Keadilan Menurut John Rawls. *Jurnal Tapis*. Vol. 9 Nomor 2 tahun 2013.
- Devi Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ninngsih. Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 ayat

- (2) KUHPerdata. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. Vol. 7 Nomor 2 tahun 2018.
- Diman Ade Mulada dan Arief Rahman. “Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank”. *Petitum*. Vol. 08 Nomor 02 tahun 2020.
- Endi Suhadi. Aspek Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Tanpa Persetujuan Para Pihak. *Jurnal Hukum dan Keadilan*. Vol. 4 Nomor 1 tahun 2017.
- Ester Natalia Manurung, “Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan”, *Acta Diural*, Vol. 6 Nomor 2 tahun 2023.
- Febry Firmansyah. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Pengambil Alih Kredit Pada Kreditur”. *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol. 12 Nomor 2 tahun 2021.
- Gunarto Suhardi. Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Projustitia*. Vol. 24 Nomor 1 tahun 2006.
- I Gede Angga Permana. Penggunaan Upaya Hukum Novasi Dalam Penyelesaian Permasalahan Hukum Perusahaan Yang Mengalami Kerugian. *Acta Comitas*. Vol. 4 Nomor 2 tahun 2019.
- I Gusti Ngurah Bagus Denny Hariwijaya, *et all*. Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan *Borgtocht* (Perorangan). *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 1 Nomor. 2 tahun 2020.
- I made Ari Nurjaya, *et all*. “Kewenangan Notaris Terhadap Pembuatan Covernote”. *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 1 Nomor. 2 tahun 2020.
- Immanuel N Mbake, *et all*. Atribut Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Pada Perumahan Subsidi Oleh Konsumen. *Jurnal Gwang*. Vol. 3 Nomor. 2 tahun 2021.
- Jonneri Bukit, *et all*. Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 14 Nomor 28 tahun 2019.
- M. Muslih. Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (tiga nilai dasar hukum). *Legalitas: Jurnal Hukum*. Vol. 4 Nomor 1 tahun 2013.
- M. Muhtarom. Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *Suhuf*. Vol. 26 Nomor 01 tahun 2014.
- M. Roesli dan Sarbini. Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak. *DiH Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 15 Nomor 29 tahun 2019.
- Maudyna Fitria, *et all*. Prinsip Kemanfaatan Ujrah Pada *Take Over* kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Melalui Pendekatan

- Maqashid Syariah. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*. Vol. 5 Nomor 2 tahun 2022.
- Miftah Idris. Perjanjian Kredit Perbankan Konvensional Dan Akad Pembiayaan Perbankan Syariah: Suatu Tinjauan Deskriptif Dalam Hukum Di Indonesia. *Jurnal Komunikasi Hukum*. Vol. 1 Nomor 1 tahun 2015.
- Mochamad Ariwibowo. Keberadaan Perjanjian Kredit Bank Yang Debitornya Meninggal Dunia. *Lambung Mangkurat Law Journal*. Vol. 3 Nomor 2 tahun 2018.
- Moh Gandara. “Kewenangan Atributif, Delegasi dan Mandat”. *Khazanah Hukum*. Vol. 2 Nomor 3 tahun 2020.
- Muhammad Taufik. “Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan”. *Mukaddimah*. Vol. 19 Nomor 1 tahun 2013.
- Ninie Wahyuni. Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*. Vol. 1 Nomor 1 tahun 2017.
- Niru Anita Sinaga. Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian. *Jurnal M-Progress*. Vol. 8 Nomor 1 tahun 2018.
- Pan Mohamad Faiz. “Teori Keadilan Jhon Rawls”. *Jurnal Konstitusi*. Vol. 6 Nomor 1 tahun 2009.
- Purti Yani Rachmawati, *et all*. Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) tbk. Kcp Pasuruan. *Tasharruf: Journal Of Islamic Economics And Bussiness*. Vol. 4 Nomor 2 Tahun 2023.
- Rachmadi Unsman. “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta”. *Jurnal Legislasi Indonesia*. Vol. 15 Nomor. 03 tahun 2018.
- Rifki Yusuf dan Maryanto. 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*. Vol. 5 Nomor 1 tahun 2018.
- Rusniatai dan Warmiyana Zairi Absi. Penerapan Asas Itikad Baik Dan Azas Kepatutan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Jurnal Tripantang*. Vol. 8 Nomor 1 tahun 2022.
- Saddam Syahbani Nasution. “Peranan Notaris Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian Dibawah Tangan Sebagai Alat Bukti Perdata Di Pengadilan”. *De Jure Critical Laws Journal*. Vol. 2 Nomor 1 tahun 2021.

Selamat Lumban Gaol. Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 8 Nomor 2 tahun 2018.

V.M Siringo-Ringo. Bentuk Perjanjian Dalam Perjanjian Lama. *Jurnal Penelitian Fisikawan*. Vol. 2 Nomor 2 tahun 2019.

Zumrotul Wahidah. Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata. *TAHKIM Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam*. Vol. 3 Nomor 2 tahun 2020.

### **3. Tesis**

Iga Gangga Santi Dewi. “Peranan Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Lain Yang berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Di Kota Semarang”. *Tesis*. tidak diterbitkan. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. 2004.

Hadi Mulyadi. “Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)”. *Tesis*. tidak diterbitkan. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. 2022.

### **4. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2011.

Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5491.

Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3790.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor. 20 Tahun 2019 Tentang Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1667 Tahun 2019.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor. 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1492 Tahun 2021.

## 5. Wawancara

Hasil Wawancara Dengan Bapak Toni. Selaku Debitur KPR-BTN Subsidi. 11 Januari 2024.

Hasil Wawancara Dengan Bapak M. Fadil Al- Akbar. Selaku *Consumer Loan Sales (CLS)* Divisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN Cabang Utama Kota Palembang. 29 Januari 2024.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Lidia febrianti. Selaku Staff Pada Divisi Pelayanan Pada Bank Tabungan Negara Cabang Utama Kota Palembang. 06 Februari 2024.

Hasil Wawancara Dengan Notaris Andrey Max Emman. Selaku Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Palembang. 12 Januari 2024.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Ade. Selaku Staff Pada Divisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi Pada PT. BTN Cabang Utama Kota Palembang. 08 Februari 2024.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Anggi Anjasari. Selaku *Consumer Loan Officer (CLO)* Pada Divisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. BTN Cabang Utama Kota Palembang. Tanggal 01 Februari 2024.

## 6. Internet

Antara. Permintaan Meningkat 15 Ribu Rumah Bakal Dibangun di Sumsel, <https://www.medcom.id/properti/news-properti/Rb1G0meK-permintaan-meningkat-15-ribu-rumah-bakal-dibangun-di-sumsel> diupload tanggal 14 Februari 2022 diakses tanggal 05 September 2023.

Bank BTN. KPR BTN Subsidi, <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi> diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Bank BTN. Sejarah Bank BTN, diakses dari [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id) Pada Tanggal 10 Februari 2024.

Fernando Tri Agung. BTN Palembang Catat Pertumbuhan KPR 41 Persen, <https://sumsel.antaranews.com/berita/342070/btn-palembang-catat>

[pertumbuhan-kpr-41-persen](#) diupload tanggal 26 September 2018 diakses tanggal 04 September 2023.

Humas. Realisasi Program Sejuta Rumah Tahun 2021 Capai 1,11 Juta Unit, <https://setkab.go.id/realisasi-program-sejuta-rumah-tahun-2021-capai-111-juta-unit/> diupload tanggal 19 Januari 2022 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Kiki Saputri dan Yoga Sukmana. 12,7 Juta Rumah Tangga Belum Punya Rumah, Jumlahnya Berpotensi Naik, <https://money.kompas.com/read/2023/03/01/123000726/12-7-juta-rumah-tangga-belum-punya-rumah-jumlahnya-berpotensi-naik?page=all> diupload tanggal 1 maret 2023, diakses tanggal 04 September 2023.

Koran Tempo. 11 Bank Terbesar Di Indonesia Berdasarkan Asetnya, [https://koran.tempo.co/read/ekonomi-dan-bisnis/483389/11-bank-terbesar-di-indonesia-berdasarkan-asetnya#:~:text=Bank%20BTN,.%20\(BBTN\)%20atau%20BTN](https://koran.tempo.co/read/ekonomi-dan-bisnis/483389/11-bank-terbesar-di-indonesia-berdasarkan-asetnya#:~:text=Bank%20BTN,.%20(BBTN)%20atau%20BTN) diupload tanggal 24 Juli 2023 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Nefri Inge. BTN Siapkan Ribuan KPR Syariah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Sumsel, <https://www.liputan6.com/regional/read/5411232/btn-siapkan-ribuan-kpr-syariah-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah-di-sumsel> diupload tanggal 01 Oktober 2023 diakses tanggal 04 Oktober 2023.

Rhama Purna Jati. Dibangun di Palembang Perumahan 3.000 Unit Jadi yang Terbesar sesumatera, <https://www.kompas.id/baca/utama/2019/08/24/dibangun-di-palembang-perumahan-3-000-unit-jadi-yang-terbesar-se-sumatera> diupload tanggal 24 Agustus 2019 diakses tanggal 04 September 2023.