

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI**

Skripsi



**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2026**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2026**

SUMMARY

TRANSFER OF LAND RIGHTS FOR SUBSIDIZED MORTGAGE CREDIT OBJECTS

Faizah Ahmad Sarwani Sahrudin

Faculty of Law, University of Islam Malang

This research is motivated by the widespread practice of transferring land rights over subsidized mortgage (KPR) objects before the lapse of the five-year restriction period, as prohibited by statutory regulations. This phenomenon gives rise to legal issues concerning the validity of such legal acts, both from civil and administrative law perspectives. The main problems examined in this study are the procedure for transferring land rights encumbered with mortgage rights (Hak Tanggungan) under subsidized KPR, and the legal validity of such transfers conducted before five years as reviewed from the perspective of Indonesian positive law.

The method used in this study is normative juridical research employing statutory, conceptual, and case approaches. The sources of legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through literature study. The legal materials were analyzed descriptively and qualitatively by interpreting relevant legal provisions.

The results of the study indicate that, the transfer of land rights over subsidized mortgage housing conducted within less than five years is legally invalid as it violates statutory provisions, particularly Article 55 of Law No. 1 of 2011 and Ministerial Regulation No. 9 of 2025, which strictly prohibit the transfer of subsidized houses before the minimum occupancy period unless approved under specific conditions by the ministry. This study shows that although such informal transfers fulfill the requirements of agreement, legal capacity, and a definite object as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the agreement remains null and void because it fails to meet the requirement of a lawful cause, contravenes binding regulations, is not executed before a Land Deed Official (PPAT), and lacks approval from the mortgage holder, as required in the legal framework governing the transfer of land rights and objects under security interests..

Keywords: *Transfer of Land Rights, Mortgage Credit, Subsidized KPR*

RINGKASAN

PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI

Faizah Ahmad Sarwani Sahrudin
Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik peralihan hak atas tanah terhadap objek KPR subsidi yang dilakukan sebelum jangka waktu lima tahun sebagaimana dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Fenomena ini menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan perbuatan hukum tersebut, baik dari segi perdata maupun administratif. Permasalahan utama yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan terhadap KPR subsidi, serta bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah terhadap KPR subsidi yang dilakukan sebelum lima tahun ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, serta pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menafsirkan ketentuan hukum yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah pada objek KPR subsidi yang dilakukan dalam jangka waktu kurang dari lima tahun terbukti tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Pasal 55 UU No. 1 Tahun 2011 serta Permen PKP No. 9 Tahun 2025 yang secara tegas melarang pemindahtanganan rumah subsidi sebelum memenuhi masa huni minimal, kecuali dalam keadaan tertentu yang disetujui kementerian. Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun peralihan secara bawah tangan memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, dan objek tertentu sebagaimana syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, namun perjanjian tersebut tetap batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur causa yang halal, bersifat melanggar hukum, tidak melalui PPAT, serta tidak memperoleh persetujuan kreditur sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan peralihan hak atas tanah dan objek Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Kredit Pemilikan Rumah, KPR Subsidi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok dalam setiap kehidupan manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dari segala cuaca, sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang dan berkumpulnya komunitas terkecil manusia yang disebut keluarga. Setiap keluarga berhak mendapatkan keamanan dan kenyamanan pada tempat tinggalnya.¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mendefinisikan rumah sebagai gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sebagai sarana membina keluarga, sebagai cerminan harkat dan martabat keluarganya serta sebagai aset bagi pemiliknya. Hal ini tentunya rumah berkaitan erat untuk manusia dalam melanjutkan kehidupan. Dalam memiliki rumah dapat dilakukan beberapa cara, salah satunya membeli. Meningkatnya harga rumah pada masa kini, hal itu tentunya menjadi tantangan dalam membeli rumah secara tunai, sehingga membeli rumah merupakan pertimbangan yang harus ditentukan oleh masyarakat secara matang.

Dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Melalui pasal tersebut, pemerintah menyediakan

¹ Ade Surya Ramadhan dan L Budi Handoko, *RANCANG BANGUN SISTEM KEAMANAN RUMAH BERBASIS ARDUINO MEGA 2560*, t.t., 117.

program untuk memudahkan masyarakat memenuhi kebutuhannya dalam kepemilikan rumah yakni dengan adanya program kredit perumahan bersubsidi atau Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank konvensional kepada debitor untuk tujuan pembelian rumah tinggal. Hubungan hukum yang tercipta antara bank dan debitor didasarkan pada perjanjian kredit, yang pada hakikatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang (utang-piutang) sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu dalam memiliki rumah walaupun tidak melalui cara pembelian tunai. Prinsip KPR pada umumnya adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian dan pembangunan rumah kemudian pembeli dapat mencicil hingga pada waktu yang telah disepakati.²

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melaksanakan dengan jumlah bunga sebagai imbalan. Dalam praktek sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun di notaris. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Ilustrasinya pihak pembeli dan developer atau pihak

² Israbeta Putrisani, "ANALISIS PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BAWAH TANGAN," *Mimbar Keadilan* 14, no. 28 (Agustus 2018): 172, <https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.1778>.

pengembang perumahan mampu meyakinkan kepada pihak bank sebagai penjamin pembayaran agar berhasil mencapai syarat memenuhi pembelian kredit.

Dalam rangka melaksanakan amanat tersebut, pemerintah menyelenggarakan program KPR bersubsidi sebagai bentuk kemudahan dan bantuan pembiayaan bagi MBR. Melalui program ini, negara memberikan fasilitas berupa subsidi bunga dan bantuan uang muka untuk meringankan beban masyarakat dalam memperoleh rumah. Ketentuan mengenai kebijakan ini diatur secara komprehensif dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang menggantikan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019. Permen ini merupakan dasar hukum terbaru dalam pelaksanaan program subsidi perumahan, sekaligus mengatur hak dan kewajiban penerima fasilitas KPR subsidi.

Sebagai bentuk kebijakan publik, rumah subsidi memiliki karakteristik hukum khusus yang membedakannya dari KPR komersial. Salah satunya ialah adanya pembatasan terhadap pengalihan kepemilikan rumah dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan ketentuan teknis Permen PUPR Nomor 35 Tahun 2021 jo. Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), rumah subsidi diberikan kepada penerima manfaat dengan tujuan agar digunakan sendiri sebagai tempat tinggal utama, bukan untuk disewakan atau diperjualbelikan kembali. Dengan demikian,

peralihan rumah subsidi sebelum jangka waktu lima tahun pada dasarnya tidak diperkenankan, kecuali dalam keadaan tertentu yang mendapat persetujuan pemerintah dan pihak bank.

Meskipun demikian, dalam praktik di lapangan masih sering terjadi peralihan hak atas rumah subsidi yang dilakukan sebelum masa lima tahun, baik melalui perjanjian di bawah tangan, perjanjian pengalihan kredit (*take over*), maupun jual beli tanpa akta resmi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tindakan ini umumnya dilakukan karena alasan ekonomi, seperti ketidakmampuan debitor lama melanjutkan angsuran atau adanya calon pembeli baru yang bersedia meneruskan cicilan. Namun, perbuatan hukum tersebut menimbulkan persoalan yuridis karena dilakukan tanpa persetujuan tertulis kreditor dan tidak melalui akta otentik sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagai dasar perubahan data pendaftaran di Kantor Pertanahan. Perjanjian yang dilakukan antara debitor dengan kreditor biasanya dilakukan dalam jangka waktu yang cukup lama, hal itu tidak menutup kemungkinan terjadi permasalahan antara kedua belah pihak. Salah satu permasalahan yang sering ditemui adalah wanprestrasi. Menurut Subekti, seorang debitor yang dapat dikatakan wanprestasi apabila telah melakukan 4 hal, yaitu:³

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21 (Jakarta: Intermasa, 2005), 45.

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Dari sisi hukum jaminan kebendaan, pengalihan rumah subsidi yang masih menjadi objek Kredit Pemilikan Rumah juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang melarang debitor mengalihkan atau menyewakan objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Tindakan pengalihan tanpa izin kreditor ini melanggar prinsip asas publisitas dan asas *droit de suite* dalam hukum jaminan kebendaan, di mana hak tanggungan senantiasa mengikuti objeknya dan hanya dapat dialihkan apabila prosedur pendaftaran dan persetujuan dilaksanakan sesuai hukum.

Akibat dari praktik tersebut adalah ketidakpastian hukum bagi para pihak. Bagi kreditor, peralihan di bawah tangan dapat mengganggu kedudukan hukum atas jaminan kredit, karena pemegang hak tanggungan tetap tercatat atas nama debitor lama, sementara rumah secara fisik telah dikuasai oleh pihak lain. Bagi pembeli baru atau penerus kredit, posisi hukumnya menjadi lemah karena tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan bank sebagai kreditor, sehingga tidak memiliki hak menuntut penerbitan sertifikat meskipun telah melunasi cicilan. Keadaan ini berpotensi menimbulkan sengketa. Sebagaimana yang terjadi pada perjanjian jual beli yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang No. 54/Pdt.G/2021/PN.Kwg. Dalam kasus perkara ini, terjadi kesepakatan antara dua pihak yang memiliki itikad baik untuk melakukan perjanjian jual

beli di bawah tangan untuk membeli sebuah perumahan. Jual beli yang dilakukan dengan cara di bawah tangan kemudian penggugat meneruskan sisa angsuran tergugat ke Bank sampai pada akhirnya angsuran tersebut sudah dilunasi. Setelah angsuran dilunasi, penggugat berinisiatif untuk mengambil sertifikat atas nama tergugat di Bank dan akan dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Bank tidak memberikan sertifikat penggugat agar tidak melakukan balik nama dikarenakan proses jual beli yang dilakukan melalui bawah tangan. Kemudian penggugat mencari domisili tergugat untuk melakukan balik nama, namun tidak diketahui lagi dimana domisili tergugat karena tergugat tidak memberi kabar ada kepindahannya. Penggugat mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri Karawang untuk mendapatkan haknya.

Selain itu, praktik pengalihan rumah subsidi sebelum jangka waktu lima tahun juga dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Btm. Perkara ini berawal dari adanya perjanjian jual beli rumah KPR yang dilakukan di bawah tangan antara debitor lama dan pihak lain sebagai penerus angsuran (*over-kredit*), tanpa persetujuan bank sebagai kreditor. Dalam prosesnya, rumah tersebut masih dalam masa kredit aktif dan belum mencapai lima tahun sejak akad kredit awal. Pihak penerus angsuran kemudian menggugat ke pengadilan karena tidak dapat mengurus balik nama sertifikat meskipun telah melunasi sisa cicilan.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa perjanjian jual beli rumah KPR yang dilakukan secara bawah tangan dan tanpa persetujuan kreditor adalah tidak sah menurut hukum, karena bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang melarang pengalihan objek jaminan tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Hakim juga menilai bahwa tindakan para pihak tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta PPAT untuk dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Putusan ini memperlihatkan bahwa pengalihan rumah KPR bersubsidi yang dilakukan sebelum lima tahun dan tanpa persetujuan bank berpotensi menimbulkan akibat hukum berupa batalnya perjanjian dan hilangnya kepastian hak bagi pihak yang meneruskan angsuran. Dari aspek kebijakan publik, perkara ini juga menunjukkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 yang secara substantif melarang peralihan rumah subsidi sebelum jangka waktu lima tahun. Dengan demikian, putusan PN Batam tersebut menjadi bukti konkret bahwa pelanggaran terhadap ketentuan pembatasan waktu pengalihan dalam program KPR subsidi masih sering terjadi di lapangan dan menimbulkan sengketa hukum antara masyarakat dan lembaga keuangan.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum normatif (*law in book*) dan praktik di masyarakat (*law in action*). Secara normatif, regulasi sudah mengatur pembatasan peralihan rumah subsidi dalam jangka waktu tertentu, namun secara empiris masyarakat masih melakukan pengalihan tanpa memahami konsekuensi yuridisnya. Kondisi ini menimbulkan pertentangan antara asas kepastian hukum dan

perlindungan hukum terhadap masyarakat. Asas kepastian hukum menuntut agar setiap perbuatan hukum dilakukan sesuai prosedur, sedangkan asas perlindungan hukum menghendaki agar hak-hak masyarakat tetap diakomodasi ketika terjadi kekosongan atau ketidaktegasan norma.

Lebih jauh, persoalan pengalihan rumah subsidi sebelum lima tahun juga berkaitan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam praktik perbankan dan kebijakan perlindungan konsumen. Dalam konteks hukum perlindungan konsumen, tindakan pengalihan di bawah tangan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli baru, karena perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat objektif dan formil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta bertentangan dengan prinsip tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Selain itu, perkembangan teknologi pertanahan melalui sistem elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik semakin menegaskan pentingnya prosedur administrasi yang sah dalam setiap peralihan hak. Dengan sistem tersebut, pendaftaran hak tanggungan dan perubahan data kepemilikan tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan akta otentik yang diakui secara elektronik. Hal ini semakin memperkuat argumentasi bahwa peralihan rumah subsidi secara tidak resmi tidak

memiliki akibat hukum terhadap status kepemilikan tanah maupun hak tanggungan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan kajian untuk mengkaji mekanisme dan keabsahan hukum peralihan hak atas tanah terhadap objek KPR subsidi yang dilakukan di bawah lima tahun, serta implikasinya terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Kajian ini penting untuk memberikan pemahaman yuridis mengenai batas-batas kebolehan peralihan rumah subsidi, tanggung jawab kreditor dan debitor, serta perlindungan hukum bagi penerima manfaat yang melakukan peralihan di luar ketentuan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi harmonisasi antara hukum perumahan, hukum jaminan kebendaan, dan kebijakan pembiayaan perbankan, sehingga asas keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud secara seimbang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terhadap kredit pemilikan rumah subsidi?
2. Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah terhadap kredit pemilikan rumah subsidi yang dilakukan di bawah 5 (lima) tahun?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terhadap kredit pemilikan rumah subsidi
2. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah terhadap kredit pemilikan rumah subsidi yang dilakukan di bawah 5 (lima) tahun

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum , khususnya hukum agraria dan hukum perbankan, terkait peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b. Penelitian ini menambah literatur akademik mengenai KPR Subsidi yang masih jarang dibahas secara detail dari aspek jual beli hak sebelum dan sesudah 5 (lima) tahun
- c. Memberikan pemahaman konseptual mengenai keabsahan jual beli hak atas tanah Ketika ada larangan dalam regulasi, ditinjau dari teori kepastian hukum, perlindungan hukum dan asas keadilan.
- d. Menjadi dasar bagi penelitian lanjutan tentang sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan pertanahan, perbankan dan kebijakan perumahan subsidi.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, yaitu dapat menambah wawasan terkait peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terhadap KPR Subsidi
- b. Bagi masyarakat, memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur yang sah dalam peralihan rumah subsidi dan risiko hukum apabila dilakukan sebelum 5 (lima) tahun

- c. Bagi perbankan, memberikan gambaran mengenai praktik take over kredit maupun potensi peralihan ilegal, sehingga bank dapat memperketat pengawasan dan perlindungan hak tanggungannya
- d. Bagi akademisi hukum, menjadi referensi tambahan untuk penelitian hukum di bidang perdata, agraria dan perbankan dalam pembiayaan perumahan.

E. Orisinalitas Penelitian

Peralihan Hak Atas Tanah terhadap objek KPR Subsidi sudah dilakukan penelitian sebelumnya. Terdapat persamaan, perbedaan, kontribusi dan nilai kebaruan pada beberapa perbandingan yaitu:

No	PROFIL	JUDUL
1.	REZA NALENDRA BUANA & AHMAD SURYONO (2024)	AKIBAT HUKUM PERALIHAN DEBITOR TERHADAP RUMAH SUBSIDI SEBELUM 5 TAHUN BERDASARKAN PERMEN PUPR NO. 35 TAHUN 2021
	ISU HUKUM	
	Menelaah akibat hukum peralihan debitor rumah subsidi sebelum lima tahun tanpa izin sesuai Permen PUPR No. 35/2021.	
	HASIL PENELITIAN	
	Menyimpulkan bahwa peralihan tanpa izin bank dan sebelum lima tahun tidak sah secara hukum dan berimplikasi pada pengembalian subsidi serta sanksi administratif.	
	PERSAMAAN	Sama-sama membahas peralihan KPR subsidi sebelum lima tahun dan dikaitkan dengan ketentuan pemerintah.
	PERBEDAAN	Penelitian ini berhenti pada akibat hukum administratif, sedangkan penelitian saya menganalisis aspek keabsahan perjanjian dan mekanisme hukum berdasarkan regulasi terbaru (Permen PKP No. 9 Tahun 2025).
	KONTRIBUSI	Memberikan pembaruan analisis hukum dengan memperluas fokus ke aspek keabsahan perdata (syarat sah perjanjian Pasal 1320

		KUHPerdata) dan perbandingan yurisprudensi terbaru.
--	--	---

No	PROFIL	JUDUL
2.	KAMELIA PUTRI UIN KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER (2024)	PENGALIHAN HAK MILIK RUMAH SUBSIDI DALAM MASA PEMBIAYAAN KPR DALAM AKAD BA'I TAQSITH MENURUT FIQH MUAMALAH DI KABUPATEN JEMBER
	ISU HUKUM	
	Bagaimana praktik pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR dan bagaimana pandangan fiqh muamalah terhadap akad ba'i taqsith dalam praktik tersebut.	
	HASIL PENELITIAN	
	Pengalihan hak milik rumah subsidi di bawah tangan dilakukan tanpa sepengetahuan bank, yang melanggar peraturan PUPR. Namun menurut fiqh muamalah, praktik tersebut sah karena memenuhi syarat dan rukun jual beli dalam akad ba'i taqsith.	
	PERSAMAAN	Sama-sama membahas pengalihan hak milik rumah subsidi dalam masa pembiayaan KPR, serta permasalahan hukum pada praktik over kredit rumah subsidi.
	PERBEDAAN	Penelitian Kamelia menitikberatkan pada analisis fiqh muamalah dan akad Ba'i Taqsith, sedangkan penelitian ini berfokus pada analisis yuridis normatif terhadap peralihan hak atas tanah dalam konteks KPR subsidi dalam perjanjian kredit berdasarkan hukum positif Indonesia.
	KONTRIBUSI	Memberikan kontribusi dengan menghadirkan analisis hukum positif serta menjelaskan mekanisme dan keabsahan peralihan hak atas tanah KPR subsidi berdasarkan peraturan agraria dan perumahan tentunya dalam aspek perjanjian kredit

No	PROFIL	JUDUL
3.	RISSA AFNI MARTINOVA & ROHAINI UNIVERSITAS MALAHAYATI & UNIVERSITAS LAMPUNG (2023)	AKIBAT HUKUM PERJANJIAN OVER KREDIT PERUMAHAN RAKYAT BERSUBSIDI MELALUI NOTARIS MENURUT HUKUM PERDATA
	ISU HUKUM	
	Bagaimana aturan hukum terhadap perjanjian over kredit rumah bersubsidi, serta apa akibat hukum dari perjanjian over kredit yang dilakukan di hadapan notaris.	
	HASIL PENELITIAN	
	Aturan hukum terkait over kredit rumah bersubsidi belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Over kredit merupakan perjanjian tidak bernama yang bersifat perikatan bersyarat. Akibat hukumnya timbul hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian.	
	PERSAMAAN	Sama-sama membahas peralihan hak atas rumah subsidi yang masih menjadi objek KPR, serta implikasi hukumnya bagi para pihak
	PERBEDAAN	Penelitian Rissa Afni fokus pada akibat hukum perjanjian over kredit melalui notaris dalam kerangka hukum perdata, sedangkan penelitian ini fokus pada prosedur peralihan hak atas tanah sebagai objek KPR subsidi dan keabsahannya berdasarkan hukum positif Indonesia
	KONTRIBUSI	Memberikan kontribusi dengan memperluas pembahasan ke hukum agraria, yaitu bagaimana hak atas tanah sebagai objek KPR subsidi dapat beralih secara sah serta perlindungan hukum terhadap debitor, kreditor, dan penerima peralihan hak sesuai ketentuan perundang-undangan.

Sedangkan penelitian ini adalah

PROFIL	JUDUL
FAIZAH AHMAD SARWANI SAHRUDIN, UNIVERSITAS ISLAM MALANG (2025)	PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI
ISU HUKUM	
Meneliti mekanisme dan keabsahan peralihan hak rumah subsidi, terutama yang dilakukan sebelum lima tahun dan tanpa persetujuan kreditor.	
NILAI KEBAHARUAN	
Menyimpulkan bahwa secara normatif peralihan semacam itu tidak sah karena melanggar ketentuan perumahan, namun dapat diakui sah secara faktual apabila memenuhi syarat sah perjanjian dan itikad baik menurut pertimbangan hakim.	

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Skripsi yang berjudul peralihan hak atas tanah terhadap objek KPR subsidi ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki yang dikutip dalam buku *Metode Penelitian Hukum* karya Muhaimin, menjelaskan bahwa penelitian normatif merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori datau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.⁴ Objek kajian pada penelitian yuridis normative dititik beratkan pada sistem norma hukum diantaranya kaidah atau aturan hukum yang terkait dengan suatu

⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram, NTB: Mataram University Press, t.t.), 47.

bangunan sistem suatu peristiwa hukum. Penelitian normatif dimaksudkan untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentuan apakah suatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu terjadi menurut hukum.⁵ Dengan demikian penelitian ini digunakan untuk menjawab prosedur peralihan hak atas tanah terhadap objek kredit perumahan rakyat beserta keabsahannya yang dilakukan di bawah 5 (lima) tahun yang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

2. Pendekatan Penelitian

Skripsi yang berjudul peralihan hak atas tanah terhadap objek KPR subsidi ini akan menggunakan tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu menelaah dan menganalisis seluruh ketentuan hukum positif yang relevan dengan peralihan hak atas tanah pada objek KPR subsidi. Rangkaian peraturan yang digunakan mencakup hierarki tertinggi hingga regulasi teknis sebagai berikut: UUD NRI Tahun 1945 sebagai dasar konstitusional; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjadi rujukan utama asas-asas perikatan dan keabsahan perbuatan hukum; UU Pokok Agraria (UU No. 5/1960)

⁵ Muhaimin, 52.

dan UU Hak Tanggungan (UU No. 4/1996) sebagai dasar pengaturan mengenai hak atas tanah dan jaminannya; UU No. 1/2011 yang mengatur keberlanjutan penyelenggaraan perumahan; PP No. 24/1997 dan PP No. 18/2021 yang mengatur sistem pendaftaran tanah; serta regulasi teknis seperti Permen ATR/BPN No. 5/2020, Permen PUPR No. 35/2021, Permen PKP No. 9/2025, dan Perkaban BPN No. 1/2010 yang memberikan standar, mekanisme, dan batasan administratif terkait pembiayaan perumahan MBR, pendaftaran hak, dan pelayanan pertanahan. Melalui pendekatan ini, penelitian memastikan bahwa analisis dilakukan secara komprehensif berdasarkan seluruh ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, khususnya terkait objek KPR subsidi.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Dalam pendekatan ini, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dengan pandangan pandangan sarjana ataupun doktrin doktrin hukum. Meskipun tidak secara spesifik, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi fungsi tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melipat dengan pandangan dan doktrin-doktrin yang ada. Di samping dalam perundang-undangan, konsep hukum juga dapat ditemukan di dalam putusan putusan pengadilan.⁶ Dalam

⁶ Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cet. 18 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2023), 177 & 180.

kepenulisan ini tentunya penulis ingin mencermati fenomena yang terjadi pada masyarakat terkait peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terhadap KPR Subsidi kemudian melakukan kajian konsep atau gagasan hukum terkait permasalahan yang sedang diteliti pada kepenulisan ini.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan salah satu pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang digunakan untuk menelaah penerapan norma hukum melalui studi terhadap kasus-kasus yang telah diputus oleh lembaga peradilan. Menurut Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti dan telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Putusan-putusan tersebut kemudian digunakan sebagai rujukan atau bahan analisis dalam menyusun argumentasi hukum dan menemukan kaidah hukum yang hidup dalam praktik (*living law*).⁷

Pendekatan kasus dalam penelitian ini digunakan untuk menelaah Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Btm dan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 54/Pdt.G/2021/PN.Kwg, yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah terhadap objek KPR subsidi, khususnya mengenai peralihan yang dilakukan sebelum lima tahun masa kredit dan tanpa persetujuan kreditor. Melalui analisis kedua putusan

⁷ Marzuki Peter Mahmud, 134.

tersebut, peneliti berupaya menemukan bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan norma hukum yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (kini Permen PKP) Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian yuridis normatif atau penelitian kepustakaan hukum terdapat tiga macam bahan hukum yang penulis gunakan, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif, yang berarti memiliki kewenangan hukum. Bahan ini mencakup peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁸ Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Marzuki Peter Mahmud, 181.

- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik
- 9) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- 10) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

12) Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor
63/Pdt.G/2020/PN.Btm

13) Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor
54/Pdt.G/2021/PN.Kwg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi seperti buku-buku hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁹ Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.¹⁰ Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini seperti buku-buku hukum, serta karya tulis ilmiah seperti skripsi, tesis, disertasi, artikel dan jurnal di bidang hukum yang memiliki aspek penelitian yang sama.

c. Bahan Non Hukum

Bahan Non Hukum merupakan bahan yang melengkapi dari bahan primer dan bahan sekunder. Bahan non hukum berupa pengetahuan umum yang dapat memberikan perspektif, konteks dan informasi tambahan yang bermanfaat dalam memahami dan menerapkan hukum.

⁹ Marzuki Peter Mahmud, 181.

¹⁰ Marzuki Peter Mahmud, 196.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Skripsi ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) maka yang harus dilakukan oleh peneliti adalah mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu tersebut. Perundang-undangan dalam hal ini dapat meliputi *legislation* maupun *regulation* bahkan juga *delegated legislation* dan *delegated regulation*. Penulis harus banyak menelusuri banyak produk peraturan perundang-undangan termasuk produk-produk Belanda. Bahkan undang-undang yang tidak langsung berkaitan dengan isu hukum yang hendak dipecahkan adakalanya bisa menjadi bahan hukum dalam penelitian tersebut.¹¹ Penelurusan bahan hukum primer, sekunder serta bahan non hukum dalam penelitian ini melalui studi pustaka dan studi dokumentasi dari internet dengan cara mengumpulkan dan menelaah satu-persatu bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji. Peraturan perundang-undangan akan diambil kaidah hukumnya pada masing-masing pasal yang terkait dengan permasalahan. Sedangkan bahan hukum yang berupa buku dan jurnal akan diambil melalui buku cetak, *e-book*, *google scholar*, *website* kampus dan *website* artikel yang dapat dipertanggung jawabkan.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum bertujuan untuk memanfaatkan sumber-sumber hukum yang telah dikumpulkan guna menyelesaikan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Pendekatan pada

¹¹ Marzuki Peter Mahmud, 237.

penelitian yuridis normatif digunakan karena bahan hukum yang dianalisis bersifat teoritis, mencakup asas-asas, konsep-konsep, dan norma-norma hukum. Selanjutnya penulis menggunakan teknik analisis deskriptif untuk mengelola bahan hukum, didukung dengan metode penafsiran, khususnya penafsiran gramatikal terhadap peraturan perundang-undangan. Teknik deskriptif ini diterapkan berdasarkan perlunya penggambaran mengenai peralihan hak atas tanah terhadap objek kredit kepemilikan rumah subsidi. Setelah temuan penelitian diperoleh, penulis menafsirkan definisi, ketentuan pasal, dan doktrin yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas. Bahan hukum yang terkumpul diorganisasikan secara sistematis, sesuai dengan alur pembahasan penelitian ini. Setelah melalui analisis deskriptif, bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dengan memperhatikan klasifikasi yang relevan, untuk memudahkan konstruksi hukum sesuai dengan tujuan akhir penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam proposal skripsi ini antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal pelaksanaan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan penjelasan rinci tentang penelitian teoritis dalam tinjauan pustaka mengenai peralihan hak atas tanah, hak tanggungan, perjanjian kredit, kredit pemilikan rumah dan asas-asas hukum. Dalam bab ini diklasifikasikan mengenai teori dan materi yang menjadi landasan untuk menjawab rumusan masalah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan tentang hasil penelitian dari rumusan masalah yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terhadap KPR Subsidi dan keabsahan peralihan hak atas tanah terhadap KPR Subsidi sebelum 5 (lima) tahun. Data primer dan sekunder yang sudah dianalisis oleh penulis akan diuraikan secara sistematis dalam bab ini sehingga membuat argumentasi hukum dari sudut pandang penulis terkait penyelesaian dari isu hukum yang dibahas.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir, hasil penelitian dari seluruh pembahasan akan diringkas menjadi sebuah kesimpulan. Kesimpulan berisikan temuan-temuan utama yang ditemukan dalam penelitian dan berisikan jawaban inti dari uraian rumusan masalah yang dianalisis. Sedangkan saran meliputi rekomendasi atau pendapat yang diberikan oleh penulis kepada pembaca berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dengan sebuah hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dipaparkan di atas, maka dengan hal itu penulis menarik Kesimpulan bahwa:

1. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah yang Dibebeani Hak Tanggungan terhadap Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan rangkaian tindakan hukum yang harus dilaksanakan secara sistematis dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar peralihan tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Proses dimulai dari penentuan status pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, kemudian diikuti dengan pengajuan permohonan persetujuan kepada kreditur apabila utang belum lunas, yang dalam praktiknya dilakukan melalui mekanisme novasi subjektif pasif (alih debitur) dengan memenuhi persyaratan umum dan tambahan sebagaimana ditetapkan oleh pihak bank. Setelah seluruh kewajiban debitur dilunasi, Hak Tanggungan hapus demi hukum sehingga pemegang hak dapat mengajukan pencoretan (roya) kepada Kantor Pertanahan. Langkah selanjutnya adalah pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari pemeliharaan data pertanahan di kantor pertanahan.
2. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah terhadap Kredit Pemilikan Rumah Subsidi yang Dilakukan Di Bawah 5 (lima) Tahun, pada dasarnya perbuatan hukum tersebut telah memenuhi tiga unsur pertama dalam

Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, serta adanya objek tertentu berupa tanah dan bangunan yang jelas identitas serta keberadaannya. Namun terbukti tidak memenuhi unsur causa yang halal karena melanggar aturan pada Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka perbuatan hukum tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

B. Saran

1. Disarankan untuk lingkungan pemerintah agar pembuat kebijakan melakukan harmonisasi ketentuan teknis terkait alih kepemilikan rumah subsidi dan menetapkan prosedur take-over yang baku dan mengikat meliputi persyaratan administratif, peran serta kewajiban bank (kreditor), PPAT, dan Kantor Pertanahan (BPN). Penerapan prosedur formal yang jelas dan dapat dipantau akan memperkuat kepastian pendaftaran, mencegah praktik alih bawah tangan, serta memberikan dasar hukum bagi penegakan sanksi administratif terhadap pelanggaran.
2. Disarankan untuk lembaga pelaksana seperti bank, PPAT, BPN agar memperkuat mekanisme verifikasi dan komunikasinya terhadap seluruh permohonan alih, serta melaksanakan program penyuluhan yang terarah kepada masyarakat/pembeli terkait konsekuensi hukum alih di bawah tangan pada objek KPR subsidi. Langkah operasional ini

dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor dan konsumen sekaligus mengurangi potensi sengketa hukum melalui peningkatan kepatuhan pada prosedur resmi.



DAFTAR PUSTAKA

- Ashibly. *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz, 2018.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, 2022.
- Corry Angelica Bintania Dwi Putri, Achmad Busro, dan Ery Agus Priyono. "MEKANISME NOVASI SUBJEKTIF PASIF DENGAN ADANYA DELEGASI (STUDI PADA PT BANK MANDIRI (PERSERO) TBK CABANG KEBON JERUK JAKARTA BARAT)." *Diponegoro Law Review* Vol. 5 No. 2 (2020).
- Dios Ferdian Harefa, Muhammad Hero Soepeno, dan Yumi Simbala. "FUNGSI SOSIAL HAK MILIK ATAS TANAH DALAM MENUNJANG PEMBANGUNAN DI INDONESIA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA." *Lex Administratum* Vol. 3 (2020).
- Dr Dwi Tatak Subagiyo. *HUKUM JAMINAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JAMINAN FIDUSIA (Suatu Pengantar)*. t.t.
- Ekacatra Hery Jatmiko. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia." *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* Vol. 2 No. 3 (Juli 2025): Hal. 91-99. <https://doi.org/10.62383/humif.v2i3.1828>.
- Fathurrahman Aziz. "ANALISIS PRAKTIK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA BANK PADA PERUMAHAN GRIYA MASANGAN INDAH PADA PERUSAHAAN PURPLELAND GROUP PROPERTY KABUPATEN SIDOARJO." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019.
- Hadi Mulyadi. "Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur dalam Konsep Kepastian Hukum." Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- I. Made Nata Widagda dan Anak Agung Angga Primantari. "PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK TANPA AGUNAN MELALUI PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 1 (Februari 2025). <https://doi.org/10.62281/v3i1.1580>.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Israbeta Putrisani. "ANALISIS PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BAWAH TANGAN." *Mimbar Keadilan* 14, no. 28 (Agustus 2018). <https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.1778>.
- Lie, Cathleen, Natashya, Vivian Clarosa, Yohanes Andrew Yonatan, dan Mia Hadiati. "Pengenalan Hukum Kontrak Dalam Hukum Perdata Indonesia."

Jurnal Kewarganegaraan 7, no. 1 (Juni 2023): 918–24.
<https://doi.org/10.31316/jk.v7i1.4831>.

Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Ed. Rev. C. Jakarta: Kompas, 2009.

Marzuki Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. 18. Jakarta: Prenadamedia Group, 2023.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram, NTB: Mataram University Press, t.t.

Muhammad Syukran Yamin Lubis. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan." *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum* 5, no. 2 (2024).

Notonagoro. *Pancasila: Dasar Falsafah Negara*. Cet. ke-6. Gadjah Mada University, 2017.

P.N.H Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, t.t.

Rachmadi Usman. *HUKUM JAMINAN KEBENDAAN TANAH: Hak Tanggungan*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024.

Rahmat Kurnia. "Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 94/Pdt/G/2007/PN.PBR)." Skripsi. Pekanbaru, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2013.
<http://repository.uin-suska.ac.id/id/eprint/6391>.

Ramadhan, Ade Surya, dan L Budi Handoko. *RANCANG BANGUN SISTEM KEAMANAN RUMAH BERBASIS ARDUINO MEGA 2560*. t.t.

Reza Nalendra Buana dan Ahmad suryono. "AKIBAT HUKUM PERALIHAN DEBITUR TERHADAP RUMAH SUBSIDI SEBELUM 5 TAHUN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 35/PRT/M/2021 KABUPATEN JEMBER." *Indonesian Journal of Law and Justice* 1 (2024): 1–8. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2885>.

Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Ed. Revisi, Cet. 13. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta: Intermasa, 2005.

———. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, 2022.

Venny Novianty. "Pelaksanaan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dan Bank Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian." Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta, t.t.

Yuslim Yuslim, Iswandi Iswandi, dan Azmi Fendi. "PELAKSANAAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) PADA SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM." *UNES Law*

Review 5, no. 4 (Juli 2023): 4228–46.
<https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733>.

