



Tinjauan Yuridis Over Kredit Rumah Bersubsidi Berdasarkan Permen PUPR Nomor 21/Prt/M/2019

¹Ika Kartika Sari, ^{2*}Ahmad Geis Givari

1-2Universitas Cokroaminoto Yogyakarta Indonesia

Penulis Koresponden, Email: ahmadgeisgivari1@gmail.com

disubmisi: 01-07-2024

disetujui:26-07-2024

Abstrak: Pemerintah melalui Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) No. 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah telah mengatur mekanisme kredit dalam penelitian ini khususnya tentangbatasan mekanisme over kredit rumah subsidi. Namun dalam praktiknya, masih terjadi over kredit dan pengalihan kepemilikan KPR bersubsidi yang tidak sesuai ketentuan. Penelitian menganalisisnya ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, menggunakan data primer (observasi, dan wawancara) data sekunder (buku, Jurnal, karya ilmiah, undang-undang, lainnya) sumber data tersier (kamus, website, dan lainnya). Hasil menunjukan bahwa di Kabupaten Cirebon masih terdapat pelanggaran terkait *over kredit* KPR bersubsidi sebagiamana ditentukan dalam (Permen PUPR) No. 20/PRT/M/2019 hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat dan lemah nya pengawasan. Oleh karena itu perlunya sosialisasi peraturan dan penegakan hukum yang lebih tegas untuk memastikan *over kredit* berjalan sesuai dengan ketentuannya.

Kata Kunci: *Over kredit*, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi

Abstract: in practice, there are often *overcredit transactions* without the bank's approval, which has the potential to cause legal conflicts. The government through the Regulation of the Minister of Public Workers and Public Housing (PUPR) No. 20/PRT/M/2019 has regulated the mechanism for subsidized housing loans. This research uses a qualitative method with an empirical juridical approach, using primary data (observations, and interviews), secondary data (books, journals, scientific papers, laws, etc.) tertiary data sources (dictionaries, websites, and others). The results of the study show that in Cirebon Regency there are still violations due to lack of public understanding and weak supervision. Therefore, there is a need for more strict socialization of regulations and law enforcement to ensure that *over-credit* runs in accordance with its provisions.

Keywords: Over credit, Subsidized, Home Ownership Credit

Pendahuluan

Perumahan adalah bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupan, serta tempat berlangsungnya sosialisasi dan adat kebiasaan dalam suatu kelompok masyarakat (Budiharjo, 2014). Perumahan juga dapat diartikan sebagai suatu tempat atau daerah dimana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan (Mangkoesoebroto, 2013). Perumahan merupakan salah satu keperluan pokok manusia. Kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan yang tidak dapat diabaikan, dan seiring bertambahnya pertumbuhan, masalah perumahan menjadi salah satu permasalahan bagi pemerintah.

Dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 (RI, 2016) disebutkan; “setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Keinginan untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal adalah tanggung jawab individu, namun dalam prosesnya negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari rakyat memiliki peran dan tanggung jawab dalam perwujudannya sesuai dengan amanah undang-undang dasar tersebut.

Adapun peran negara guna mewujudkan tempat tinggal yang layak huni khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diatur dalam salah satu undang-undang tahun 2011 (RI, 2011a). Turunan penting dalam permasalahan rumah bersubsidi, salah satunya adalah dengan mengundangkan Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah (Permen PUPR) (MPUPR, 2019). Dalam aturan ini memungkinkan bagi MBR memiliki rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan cicilan yang lebih terjangkau, dikarenakan adanya subsidi dari pemerintah dalam pemberian kredit oleh Bank (Sukarno & Sari, 2023).

Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa (Fauzan dkk., 2023) :

“Bank adalah badan keuangan yang mengumpulkan dana dari kelompok masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalirkannya kepada kelompok masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan kualitas hidup masyarakat”.

Sementara itu dalam Ketentuan Umum Permen PUPR mendefinisikan lebih spesifik tentang Bank Pelaksana yakni:

“bank umum dan bank umum syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah bagi MBR.”

Selanjutnya berkaitan dengan pemberian fasilitas KPR bersubsidi berdasar Permen PUPR itu didalamnya terdapat batasan berkaitan dengan peralihan hak atas rumah objek dan KPR yakni bahwa rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan atau dialihkan kepemilikannya apabila telah dihuni lebih dari lima (5) Tahun untuk satuan tapak (Sutedi, 2018). Regulasi ini tentu saja dibuat agar diharapkan subsidi dan kemudahan yang diberikan tepat sasaran dan Masyarakat Berpengasilan Rendah benar-benar dapat merasakan manfaat dari kebijakan pemerintah ini. Namun dalam prakteknya masih terdapat pelaksanaan penyaluran KPR bersubsidi dalam hal ini khususnya berkaitan dengan ketentuan pengalihan kredit (*over credit*), yang berkaitan juga dengan pengalihan kepemilikan rumah yang belum mencapai lima (5) tahun. Selain over kredit, dalam praktik, dikenal juga dengan *take over* atau pengalihan produk tanpa sepengetahuan developer perumahan atau pihak perbankan (Sulthonuddin & Nuraida, 2024).

Sulthonuddin & Nuraida (2024) kemudian menjabarkan mengapa praktik over kredit pada pengalihan rumah bersubsidi karena beberapa hal. Bagi yang berkehendak mengambil alih alasan suku bunga angsuran, harga kredit rumah, tanpa perjanjian baru dalam KPR dengan bank (Imam, 2023). Adapun yang menawarkan over kredit berkehendak untuk pembelian rumah yang lebih besar selain penambahan dana bagi kebutuhan lainnya. Talia & Susilowati (2024) menjelaskan alasan lain dari Pengalihan rumah KPR melalui *take over* bisa disebabkan kendala dalam pembayaran angsuran, ataupun alasan kerja dimana pemilik lama telah dipindahugaskankan ke daerah lainnya. bahkan dimungkinkan dengan Motivasi perolehan keuntungan semata.

Permasalahan hukum yang bisa muncul dari *take over* rumah bersubsidi berpokok pada eksistensi perjanjiannya (Setiawan & Wardani, 2021; Sulthonuddin & Nuraida, 2024; Talia & Susilowati, 2024). Pengalihan rumah itu terlaksana melalui perjanjian di bawah tangan tanpa pengajuan permohonan secara tertulis kepada perbankan kreditur. Praktik demikian memang diakui sangat mudah dan cepat namun bisa berdampak hukum bagi bagi pihak yang menerima *take over* dari sisi kepastian hukum dan kewenangan dalam kepemilikan. Karena masih dalam kewenangan

kepemilikan terdahulu dalam perjanjiannya dengan pihak bank, maka pihak yang terkahir itu tak memiliki hubungan hubungan hukum apapun dengan bang kreditur Perumahan bersubsidi tersebut (Setiawan & Wardani, 2021; Shahab, 2024).

Dari latar belakang tersebut menarik untuk meneliti mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap *Over Kredit Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019* dengan pembahasan mengenai (1) Bagaimakah Pelaksanaan Aturan Terkait *Over Kredit Rumah Bersubsidi* Menurut Permen PUPR? (2) Apakah *Over Kredit Rumah Bersubsidi* di Kabupaten Cirebon telah sesuai dengan Permen PUPR?. Dengan demikian Mekanisme tak over yang disandingkan dengan permen PUPUR bisa tergambar jelas kesesuaianya.

Metode

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Yuridis Empiris yakni pendekatan penelitian yang mengkaji hukum dalam kenyataannya, baik berupa sikap, penilaian maupun perilaku masyarakat yang terkait dengan hukum yang diteliti. Pendekatan ini melibatkan penelitian lapangan, mengamati bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik di masyarakat (Mamudji & Soekanto, 2014). Bahan hukum dalam penelitian ini meliputi data Primer dan Data Sekunder (Amiruddin & Asikin, 2018). Data Primer diperoleh langsung dari Permen PUPR dan melakukan wawancara secara langsung di lapangan kepada narasumber diantaranya Bank, Notaris, Developer dan Nasabah. Sementara data sekunder adalah data yang digunakan secara tidak langsung untuk mendapatkan suatu keterangan yang sangat mendukung data primer. Sumber data sekunder tersebut adalah diantaranya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Buku-buku yang berkaitan, Jurnal hukum.

Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Aturan Terkait Over Kredit Rumah Bersubsidi Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019

Negara melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RI, 2011b) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (RI, 2011c) menegaskan komitmen dalam menyediakan rumah yang memenuhi standar kelayakan bagi masyarakat, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yakni masyarakat yang

mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah (subsidi) untuk memperoleh rumah atau rumah susun. Perwujudan dukungan pemerintah tersebut adalah dengan memberikan subsidi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Terdapat syarat-syarat tertentu bagi penerima rumah subsidi diantaranya Warga Negara Indonesia (WNI), berusia minimal 21 tahun, pendapatan pokok tidak lebih dari Rp. 4.000.000., belum pernah menerima subsidi pemerintah, angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak lebih dari sepertiga dari gaji, tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Setelah verifikasi, bank akan mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K) yang berisi detail mengenai pengajuan KPR seperti jumlah kredit, suku bunga, angsuran, dan biaya KPR yang harus dibayarkan. Selanjutnya, dilakukan penandatanganan kontrak kredit yang menjadi dokumen legal yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa subsidi hanya diberikan kepada pihak yang memenuhi persyaratan.

Pada pelaksanaannya, terdapat debitur rumah subsidi yang melakukan *over credit* kepada pihak ketiga. Proses pengalihan kredit ini merujuk pada pengalihan tanggung jawab berupa kewajiban pembayaran angsuran kredit perumahan. Perbuatan ini dapat dikategorikan sebagai bentuk delegasi, yakni pengalihan dari suatu pihak kepada pihak lain setelah adanya utang disepakati sebelumnya. Proses tersebut dilakukan secara sepihak oleh debitur tanpa melalui mekanisme formal yang melibatkan pemberian kredit atau pihak bank sebagai pihak yang berwenang. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), pengalihan kewajiban kredit melalui over kredit dapat dikategorikan sebagai novasi, yang merujuk pada perubahan perjanjian yang sudah ada dengan perjanjian baru (Naja, 2018). Novasi terdiri dari Novasi Objektif Perubahan isi perjanjian, Novasi Subjektif Pasif Penggantian pihak debitur, Novasi Subjektif Aktif: Penggantian pihak kreditur (Satrio, 2019). Dalam konteks over kredit rumah subsidi, novasi subjektif pasif terjadi ketika kewajiban pembayaran angsuran dialihkan kepada debitur baru, dengan persetujuan dari pihak bank.

Praktik over kredit rumah subsidi di masyarakat sering kali dilakukan tanpa pemberitahuan kepada pihak bank, yang dapat menimbulkan berbagai masalah hukum (Adrianto, 2021). Proses over kredit tanpa pemberitahuan kepada pihak bank ini diantaranya dilatarbelakangi oleh prosedur pengalihan debitur yang memakan waktu relatif lama. Semua masih memerlukan biaya yang hampir sama

dengan pengajuan kredit baru (Talia & Susilowati, 2024), kurangnya pemahaman hukum mengenai mekanisme pengalihan debitur serta durasi KPR yang belum mencapai lima tahun (Lestari, 2023)

Dari wawancara dengan developer, apabila nasabah melakukan over credit maka hal tersebut diluar tanggung jawab pengembang dikarenakan setelah proses jual beli awal selesai dan hak atas properti otomatis sudah dialihkan. Kewajiban pengembang umumnya terbatas pada penyelesaian pekerjaan pembangunan serta tanggung jawab lain yang disepakati dalam perjanjian awal. Proses over kredit biasanya melalui bank dan pihak-pihak terkait, sehingga pengembang tidak lagi berkewajiban mengawasi atau menangani transaksi tersebut.

Tidak terdapat aturan langsung yang melarang over kredit KPR bersubsidi yang belum mencapai 5 (lima) tahun dari realisasi kredit, namun ketentuan tersebut berkaitan dengan larangan pengalihan kepemilikan perumahan bersubsidi yang dihuni kurang dari lima (5) Tahun yang diatur dalam permen PUPR. Pada realitanya yang terjadi di masyarakat terjadi peralihan KPR bersubsidi dan peralihan kepemilikan perumahan yang dilakukan sebelum jangka waktu yang ditentukan oleh permen PUPR yaitu sebelum masa huninya lima (5) tahun.

Dalam over kredit KPR bersubsidi yang masa realisasinya belum mencapai lima (5) tahun dan peralihan kepemilikan perumahannya yang dihuni kurang dari lima (5) tahun tersebut, tidak melibatkan pihak Bank, angsuran beralih dari debitur lama ke debitur baru berdasar kesepakatan internal antara para pihak. Selanjutnya kesepakatan atau perjanjian over kredit tersebut diteruskan dengan pembuatan beberapa dokumen tertulis yakni (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi sebagai dokumen awal yang mengikat para pihak sebelum dilanjutkan dengan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena dalam hal ini rumah tersebut belum lunas maka tidak bisa dibuatkan AJB, (2) Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat, Dokumen kuasa yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga yaitu debitur baru (pembeli) untuk memperoleh sertifikat rumah yang dibeli pada lembaga perbankan tempat rumahnya tersebut dijadikan sebagai agunan atas pinjamannya.(3) Akta Kuasa Menjual dibuat dengan maksud untuk memudahkan pihak pembeli atau debitur baru setelah kredit tersebut dilunasi dan sertifikat sudah diambil. Dengan adanya akta tersebut pembeli memiliki kewenangan untuk mengurus proses perubahan nama pada

sertifikat melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam pembuatan perjanjian jual beli oleh para pihak dalam Hukum Perdata memang terdapat asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dalam pandangan hukum perajian berarti setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian yang mereka inginkan asalkan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum (Subekti, 2015). Jadi kebebasan berkontrak tersebut bukanlah kebebasan yang mutlak namun terdapat batasan yakni tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum.

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli, sekaligus penyerahan harga kepada pembeli, sehingga mengakibatkan berpindahnya hak milik dari penjual kepada pembeli dan berada dalam lingkup hukum pertanahan nasional (Harsono, 2022). Berdasarkan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mensyaratkan peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut di Kantor BPN dengan tujuan diketahui oleh masyarakat umum sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya (Sutedi, 2018). Jadi untuk peralihan hak sebagaimana dalam praktek over kredit tersebut belum memenuhi syarat ketentuan peralihan hak atas tanah, karena belum adanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan dan disahkan oleh PPAT serta didaftarkan di BPN.

Dari segi syarat sah perajian, menurut pasal 1320 KUHPerdata syarat sah perjanjian adalah: kesepakatan Mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Jika dianalisa lebih lanjut perjanjian yang dilakukan para pihak dalam over kredit tersebut tidak terpenuhi syarat objektif perjanjian yakni suatu sebab yang tidak terlarang, objek perjanjiannya melanggar peraturan perundang-undangan yakni Permen PUPR, berkaitan dengan syarat peralihan hak atas perumahan bersubsidi yang mana disyaratkan peralihan kepemilikan adalah setelah lima (5) tahun.

Dari data mengenai overkredit pemilikan rumah bersubsidi

tersebut terdapat dua kondisi yakni *pertama* menurut kenyataan yang sesungguhnya telah terjadi peralihan kepemilikan rumah yang dibiayai dengan Kredit Perumahan bersubsidi serta telah terjadi over kredit atau peralihan kredit dari pihak yang mendapatkan KPR bersubsidi kepada pihak ketiga, sebagai bukti dari peralihan hak tersebut para pihak membuat alat bukti tertulis berupa perjanjian perikatan jual beli (PPJB), Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat dan Akta Kuasa Menjual, *kedua* secara hukum yang berlaku Kredit Perumahan bersubsidi yang berjalan di bank dan bukti kepemilikan perumahan yang berupa sertifikat masih atas nama pihak yang mendapatkan Kredit Perumahan bersubsidi (Sutedi, 2018).

Dengan adanya masalah seperti itu, pelaksanaan dari kebijakan pemerintah sendiri belum berjalan sesuai dengan yang diharapkan karena dalam praktiknya banyak rumah subsidi yang tidak diberikan kepada pihak yang seharusnya. Hal ini dapat menyebabkan tujuan utama yang diamanatkan oleh peraturan serta undang-undang tidak tercapai. Dengan ini, walaupun aturan yang berlaku dengan jelas menyatakan bahwa rumah bersubsidi diberikan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Akta sendiri dibuat guna menjadi alat bukti dalam peristiwa hukum dan ditandatangani oleh para pihak yang memiliki kepentingan (Badrulzaman, 2016). Sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan; “akta berfungsi sebagai alat bukti tertulis untuk menguatkan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari adanya sengketa, maka dari itu akta harus dibuat secara benar agar isi yang ingin dibuktikan dapat terlihat secara jelas dalam dokumen tersebut” (Badrulzaman, 2016).

Penutup

Proses over kredit rumah bersubsidi di Kabupaten Cirebon yang dilakukan sebelum masa huni lima (5) tahun sering kali mengabaikan ketentuan yang melarang hal tersebut, meskipun sudah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2019. Banyak masyarakat tetap melakukan over kredit dengan menggunakan surat PPJB dan surat kuasa pengambilan sertifikat dari Notaris, yang mengindikasikan ketidaktahuan atau ketidakpahaman terhadap prosedur yang benar dalam pengalihan rumah. Proses pengalihan rumah yang masih dalam masa kredit menggunakan akta seperti PPJB, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Kuasa Pengambilan Sertifikat kepada debitur baru hanya mengikat antara debitur lama dan debitur baru. Bank sebagai kreditur tidak

mengakui pengalihan kredit tersebut dan hanya menganggap debitur lama yang masih bertanggung jawab atas pembayaran angsuran. Pihak ketiga (pembeli) harus melanjutkan pembayaran hingga masa kredit berakhir sesuai perjanjian awal.

Pemerintah sebaiknya meningkatkan sosialisasi terhadap masyarakat dalam penerapan menetapkan masa pengalihan KPR subsidi sebelum lima tahun dan khususnya kepada notaris yang tidak bekerja sama dengan bank. Agar peraturan tersebut dapat dipatuhi oleh seluru pihak terkait. Sehingga dapat mencegah adanya nasabah yang melakukan tindakan pengalihan KPR subsidi sebelum masa huni 5 tahun. Dengan demikian peraturan yang sudah dibuat dapat diterapkan secara optimal dalam pelaksanaanya. Pemerintah sebaiknya menetapkan kebijakan tersebut juga kepada notaris yang tidak bekerja sama dengan pihak bank. Karena langka ini bertujuan untuk memastikan semua pihak mematuhi aturan tersebut, sehingga dapat mencegah nasabah melakukan pengalih KPR sebelum 5 tahun masa angsurannya. Dengan demikian kebijakan tersebut dapat diterapkan secara optimal sesuai dengan tujuan yang tercantum Undang-Undang Dasar 1945 yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung terciptanya kepastian hukum.

Daftar Pustaka

- Adrianto, M. T. (2021). Akibat Hukum Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kepada Pihak Ketiga Secara Dibawah Tangan Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara Pontianak. *Jurnal Fatwa Hukum*, 4(3), Article 3. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/48030>
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. RajaGrafindo Persada.
- Badrulzaman, M. D. (2016). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Budiharjo, E. (2014). *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Gajahmada University Press.
- Fauzan, R., Wishanesta, I. K. D., Nasution, T., Darwin, D., & Wahyuarini, T. (2023). *Manajemen Perbankan*. PT Global Esekutif Teknologi.
- Harsono, B. (2022). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Universitas Tri Sakti.
- Lestari, I. A. (2023). *Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam (Studi Di Perumahan Puri Cantika Sukabumi Bandar Lampung)*. UIN Raden Intan.
- Mamudji, S., & Soekanto, S. (2014). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Press.

- Mangkoesoebroto, G. (2013). *Ekonomi Publik*. BPFE.
- MPUPR. (2019). *Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2019*.
- Naja, D. (2018). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. PT. Citra Aditya Bakti.
- RI. (2011a). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. RI.
- RI. (2011b). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. RI.
- RI. (2011c). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. RI.
- RI. (2016). *Undang-undang Dasar 1945*. MPR RI.
- Satrio, J. (2019). *Cassie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang*. Alumni.
- Setiawan, D., & Wardani, W. I. (2021). Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang. *Notary Law Research*, 3(1), Article 1. <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3399>
- Shahab, S. S. R. (2024). *Praktik Take Over KPR Diluar Bank (Studi Kasus di Kota Banjarmasin)* [UIN Sultan Idris Banjarmasin]. <https://idr.uin-antasari.ac.id/26181/>
- Subekti, R. (2015). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sukarno, S., & Sari, I. K. (2023). Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Segi Teori Keadilan. *Fortiori Law Journal*, 3(01), 83–92.
- Sulthonuddin, B. H., & Nuraida, L. (2024). Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Proses Take Over Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Antar Nasabah Dengan Nasabah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1), 24–33. <https://doi.org/10.37968/jhesy.v3i1.698>
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Talia, F. O. D., & Susilowati, I. F. (2024). Peralihan Hak Milik Atas Rumah Kpr Oleh Debitur Kepada Pihak Ketiga Sebelum Lunas Angsuran. *Novum: Jurnal Hukum*, 29–44. <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.60907>