

## PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI

**Dian Hanani<sup>a</sup>, Putu Samawati<sup>b</sup>**

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: dianhanani12@gmail.com

<sup>b</sup> Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: putusamawati@fh.unsri.ac.id

Naskah diterima: 27 September ; revisi: 7 November; disetujui: 30 November 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i2.3349

### Abstrak:

Rumah merupakan suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya suatu keluarga. Sedangkan perumahan merupakan kumpulan rumah yang dapat dijadikan sebagai lingkungan hunian. Perumahan membentuk suatu koloni Masyarakat yang secara sosial menciptakan interaksi pergaulan hidup, bahkan tingkat kesejahteraan keluarga dapat diukur dari keberadaan rumah yang ditempati. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran Notaris dalam proses alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT.BTN cabang utama kota Palembang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian Normatif dengan menggunakan teknik pengumpulan bahan penelitian kepustakaan. Adapun yang melatarbelakangi penulisan ini adalah karena dalam praktiknya sering terjadi Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang dilakukan oleh debitur kurang dari 5 (lima) tahun penempatan terhadap rumah subsidi. Hal ini bertentangan dengan Pasal 22 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Peran Notaris dalam hal ini adalah membuat akta autentik yang berkaitan dengan proses alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada PT.BTN cabang utama kota Palembang. Adapun akta yang dibutuhkan dalam proses alih kredit ini adalah surat pernyataan peralihan hak, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), surat kuasa melunasi cicilan, dan surat kuasa mengambil sertifikat rumah. Dalam proses alih kredit ini, dalam menjalankan jabatannya Notaris harus memperhatikan asas keseimbangan.

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

### Abstract:

A house is a building that functions as a place for the growth and development of a family. Meanwhile, housing is a collection of houses that can be used as a residential environment. Housing forms a community colony which socially creates social interaction, even the level of family welfare can be measured from the existence of the house occupied. This research aims to find out the role of the Notary in the process of transferring subsidized home ownership credit (KPR in Indonesia) at the main branch of PT.BTN Palembang. This research is a type of normative research using library research material collection techniques. The background to this writing is that in practice there is often a transfer of subsidized home ownership credit (KPR) carried out by debtors who have been placed in subsidized housing for less than 5 (five) years. This is contrary to Article 29 paragraph (4) letter e Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing of the Republic of Indonesia Number 35 Years 2021 concerning ease and assistance in obtaining housing for low-income people. The role of the Notary in this case is to make an authentic deed relating to the process of transferring subsidized home ownership credit (KPR) to the main branch of PT BTN Palembang. The deeds required in the credit transfer process are a statement of transfer of rights, a Deed of Sale and Purchase Agreement, a power of attorney to pay off the installments, and a power of attorney to take

*the house certificate. In this credit transfer process, in carrying out his position, the Notary must pay attention to the principle of balance.*

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

## LATAR BELAKANG

Secara umum, rumah merupakan salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Berkegiatan sehari-hari, orang-orang biasanya berada di luar rumah untuk bekerja, bersekolah, atau aktivitas lain yang memerlukan interaksi sosial sehingga aktivitas yang paling sering dilakukan di dalam rumah adalah beristirahat dan tidur. Selebihnya, rumah berfungsi sebagai tempat beraktivitas antara anggota keluarga atau teman. Rumah dapat berfungsi sebagai tempat untuk memperoleh kenyamanan dan tempat berkumpulnya keluarga. Selain itu, rumah juga dapat mengungkapkan keadaan atau opini pembangunnya atau penghuninya sehingga rumah yang luas dan kompleks dapat memperlihatkan kekayaan pemiliknya yang secara tidak langsung meningkatkan status sosial dalam masyarakat. Rumah yang dihuni manusia bukan hanya sekedar tempat tinggal semata. Rumah juga merupakan pemenuhan kebutuhan emosional dan psikologis seseorang. Rumah merupakan tempat beristirahat bagi penghuninya, baik secara fisik maupun mental (lahir batin). Rumah menjadi hunian atau wadah seseorang untuk melakukan kegiatan yang menyenangkan baginya dengan nyaman dan leluasa. Seseorang dapat melakukan aktivitas yang dipilihnya dengan damai, tenang dan menyenangkan di rumahnya.

Rumah merupakan suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya suatu keluarga. Sedangkan perumahan merupakan kumpulan rumah yang dapat dijadikan sebagai lingkungan hunian. Perumahan membentuk suatu koloni Masyarakat yang secara sosial menciptakan interaksi pergaulan hidup, bahkan tingkat kesejahteraan keluarga dapat diukur dari keberadaan rumah yang ditempati. Hal ini membuktikan bahwa kedudukan rumah dalam kehidupan keluarga bermasyarakat adalah penting, namun hasil kajian Direktur Jendral Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyatakan bahwa ada 12,7 Juta keluarga di Indonesia yang belum memiliki rumah.<sup>1</sup> Ironinya sebagian besar masyarakat di Indonesia yang belum memiliki rumah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan rendah atau yang biasa dikenal dengan istilah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).<sup>2</sup>

Keterlibatan negara dalam menjalankan fungsinya bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat didasari oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dalam Pasal 28H ayat (1) yang mengatur bahwa: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Atas dasar itulah, maka pemerintah melakukan langkah keperpihakan sebagaimana yang diatur dalam 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 dengan memberikan kemudahan pembangunan. Hal ini ditindak lanjuti oleh pemerintah dengan dikeluarkannya 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.

<sup>1</sup> Saputri and Sukmana, "12,7 Juta Rumah Tangga Belum Punya Rumah, Jumlahnya Berpotensi Naik."

<sup>2</sup> Agustani, "Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kian Sulit Punya Hunian."

Upaya untuk mengatasi permasalahan di atas pemerintah membuat program sejuta rumah (PSR) yang bertujuan untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat terutama kelompok masyarakat MBR.<sup>3</sup> Proses kepemilikan rumah bagi MBR membutuhkan skema pembiayaan yang menempatkan peran bank sebagai Lembaga yang menghubungkan antara program pemerintah dan kelompok Masyarakat MBR melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) subsidi. Salah satu bank yang mendapat amanah untuk menjalankan KPR subsidi adalah PT. BTN Cabang utama kota Palembang. 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), dengan keunggulan uang muka ringan mulai 1%, suku bunga tetap 5%, jangka waktu pembiayaan mencapai 20 tahun, hingga bebas premi asuransi dan PPN.<sup>4</sup>

Animo Masyarakat kota Palembang akan keberadaan program KPR subsidi memang cukup tinggi, hal ini terbukti dari peningkatan minat setiap tahunnya terhadap pemilikan rumah KPR subsidi. Pada tahun 2018 di kota Palembang tercatat peminatan KPR subsidi mencapai 1.800 unit rumah.<sup>5</sup> Pada tahun 2019 terdapat 3.000 unit pembangunan KPR subsidi,<sup>6</sup> dan pada tahun 2022 permintaan terhadap KPR subsidi terus meningkat mencapai 3.750 unit.<sup>7</sup> Namun, pada kenyataannya meskipun KPR subsidi ini diberikan dengan bunga rendah yakni sebesar 5% tetapi dalam praktik di lapangan masih sering terjadinya peralihan kepemilikan rumah. Alih kredit atau yang dalam dunia perbankan dikenal dengan istilah *Take Over* kredit adalah suatu proses pembayaran yang lakukan oleh pihak ke tiga (debitur baru) kepada pihak kreditur (perbankan) terhadap kredit atau utang yang dimiliki oleh pihak debitur lama.<sup>8</sup> Berikut ini ada beberapa data alih kredit KPR subsidi di Kota Palembang yang terdapat pada tabel 1 berikut:

**Tabel 1**  
**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/ Lama Angsuran Kredit</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, Kota Palembang	4 Tahun

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

Apabila dilihat dari tabel 1 di atas, terlihat bahwa dalam praktiknya terdapat kasus alih KPR subsidi yang dilakukan oleh debitur dalam kurun waktu kurang dari 5 (lima) tahun penempatan terhadap rumah subsidi tersebut. Padahal dalam aturan Pasal 29 ayat (4) huruf e Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah mengatur bahwa: “terhadap KPR sejahtera atau KPR Subsidi tidak

<sup>3</sup> “Realisasi Program Sejuta Rumah Tahun 2021 Capai 1,11 Juta Unit.”

<sup>4</sup> “KPR BTN Subsidi.”

<sup>5</sup> Agung, “BTN Palembang Catat Pertumbuhan KPR 41 Persen.”

<sup>6</sup> Jati, “Dibangun Di Palembang Perumahan 3.000 Unit Jadi Yang Terbesar Sumatera.”

<sup>7</sup> Antara, “Permintaan Meningkat 15 Ribu Rumah Bakal Dibangun Di Sumsel.”

<sup>8</sup> Firmansyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Pengambil Alih Kredit Pada Kreditur.”

boleh disewakan atau dialihkan kepemilikannya dengan bentuk perbuatan hukum apapun kecuali debitur/nasabah meninggal dunia, penghunian dan telah lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak, penghunian telah mencapai 20 tahun untuk rumah susun, dan pindah tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Hal yang menjadi menarik adalah proses alih kredit tersebut melibatkan peran notaris dalam membuat aktanya. Perbuatan notaris membuat akta peralihan KPR subsidi yang menyalahi aturan Permen PUPR Nomor. 35 Tahun 2021 dikhawatirkan berdampak pada proses hukum yang akan membawa notaris ke pengadilan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang jabatan Notaris memberikan pengertian bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana maksud dalam Undang-Undang ini dan Undang-Undang lainnya.<sup>9</sup> Mengenai kewenangan Notaris ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Sebagaimana yang diatur dalam UUJN peran Notaris dalam hal ini adalah membuat akta autentik yang berkaitan dengan proses alih kredit dengan memperhatikan asas keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga akta yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, perlu untuk dibahas lebih lanjut mengenai peran Notaris dalam proses alih KPR subsidi dengan mengambil sampel pada PT.BTN cabang utama kota Palembang, dengan harapan dapat memahami keberadaan notaris sehingga tidak merugikan pihak lain terutama diri notaris itu sendiri.

## **METODE**

Penulisan artikel ini menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian normatif adalah penelitian yang berpedoman pada norma hukum tertulis yaitu peraturan perundang-undangan dan norma yang hidup di dalam masyarakat. Dalam penelitian normatif atau doktrinal ini akan mengkaji bahan pustaka yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Kesimpulan yang diambil berdasarkan metode induktif.<sup>10</sup>

## **ANALISIS**

### **Peran Notaris Dalam Proses Alih KPR Bersubsidi**

Ketentuan tentang KRP ini juga tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) No.26/PRT/M/2016. Disebutkan bahwa rumah KPR subsidi tidak boleh disewakan atau dialihkan kepemilikannya, kecuali telah dihuni lebih dari 5 tahun. Apabila melanggar, sanksi berupa pengembalian dana subsidi yang sudah diberikan harus diterima oleh pemilik rumah.

KPR subsidi merupakan fasilitas kemudahan yang diberikan oleh pemerintah yang melibatkan bank milik pemerintah atau bank BUMN, sasaran utamanya adalah kelompok MBR. Salah satu bank BUMN yang mendapatkan Amanah untuk melakukan KPR subsidi adalah PT.BTN. Praktikanya tidak semua MBR dapat memiliki KPR BTN subsidi, ada beberapa prasyarat yang diberikan kepada MBR antara lain:<sup>11</sup>

1. Calon penerima KPR BTN Subsidi/Nasabah/Pemohon adalah seluruh Warga Negara Indonesia berusia minimal 21 Tahun dan/atau telah menikah;
2. Usia calon penerima KPR BTN Subsidi/Nasabah/Pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan

---

<sup>9</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>10</sup> Irwansyah and Ahsan, *Penelitian Hukum Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*.

<sup>11</sup> Setiawan, “Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang.”

- rekomendasi dari YKPP, usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo;
3. Pemohon maupun pasangannya (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas;
  4. Gaji dan/atau penghasilan pokok tidak melebihi dari:
    - a. Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Tapak sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah)
    - b. Untuk pemohon KPR bersubsidi Rumah Sejahtera Susun sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)
  5. Memiliki e-KTP dan benar-benar terdaftar dalam Dukcapil;
  6. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  7. Pihak pengembang selaku pemilik objek agunan untuk KPR bersubsidi wajib terdaftar di Kementerian PUPR;
  8. Spesifikasi rumah harus dan diwajibkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau sesuai dengan peraturan pemerintah.

Persyaratan yang ditetapkan ini semata-mata untuk pemenuhan kebutuhan administrasi dan kepastian hukum bagi bank dalam memberikan KPR subsidi. Apabila MBR memenuhi ketentuan atau persyaratan tersebut, maka bank akan membuat perjanjian dengan terlebih dahulu melakukan rangkaian prosedur pemberian KPR subsidi mulai dari melakukan wawancara kepada penerima KPR subsidi hingga melakukan survei lapangan untuk memastikan bahwa pemberian KPR subsidi tepat sasaran. Setelah semua proses tersebut dijalankan, selanjutnya dibuat akad kredit. Akad kredit inilah yang melibatkan peran notaris sebagai bentuk legalitas kesepakatan yang dibuat antara bank dan penerima KPR subsidi.<sup>12</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana maksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang lainnya. Mengenai kewenangan Notaris sebagaimana termaktub dalam Pasal 15 ayat (1) yang mengatur bahwa:<sup>13</sup>

*“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan Grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta ini tidak merupakan tugas dari pejabat lain yang duatur dalam Undang-Undang”.*

Lahirnya perjanjian sebagai perbuatan hukum yang lahir berdasarkan akta Notaris, mempunyai arti penting karena merupakan bukti otentik perjanjian KPR. Aktanya bersifat Konstitutif yaitu substansi akta artinya adanya hubungan hukum baru yang melahirkan hak dan kewajiban bagi bank dan nasabahnya. Daya ikat secara hukum akta Notaris yang Konstitutif tergantung kepada keinginan para pihak sendiri untuk melaksanakan substansi akta tersebut sebagai akibat hukumnya.<sup>14</sup> Selain membuat akta akad kredit KPR subsidi, notaris juga dilibatkan ketika bank dan pemegang KPR subsidi berkeinginan mengalihkan kepemilikan KPR subsidinya kepada pihak ketiga. Pada dasarnya dalam membuat akta

---

<sup>12</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkerditan dan Ragam fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 239

<sup>13</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 15 ayat (1).

<sup>14</sup> Laurensius Arliman S. 2015. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta: Cv. Budi Utama. hlm. 26

perjanjian akad kredit atau alih Kredit Pemilikan Rumah KPR Subsidi, Notaris harus memperhatikan peraturan dan norma yang berlaku.

Peranan Notaris dalam proses alih kredit diantaranya membuat akta pengikatan jual beli, surat kuasa pelunasan kredit, dan surat kuasa untuk mengambil sertifikat. Sebelum notaris melakukan perannya dalam alih KPR subsidi, notaris harus terlebih dahulu memastikan bahwa *over credit* yang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, salah satunya peraturan Menteri PUPR No. 35 Tahun 2021. Hasil temuan yang diperoleh terdapat beberapa KPR subsidi yang telah dialihkan oleh pemilik pertama kepada pihak lain dimana masa kepemilikan KPR subsidi tersebut kurang dari 5 tahun. Faktanya proses peralihan KPR subsidi tersebut bank melibatkan notaris dalam pembuatan akta peralihannya. Memang benar adanya apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdt tentang kebebasan berkontrak, bahwa kesepakatan yang dibuat para pihak berkedudukan setara dengan Undang-Undang.<sup>15</sup> Lebih lanjut jika merujuk ketentuan Pasal 1320 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya apabila memenuhi persyaratan:<sup>16</sup>

1. Adanya kata sepakat;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal.

Kata sepakat menjadi kunci suatu perikatan untuk dapat dijalankan, kata sepakat ini mengindikasikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian memiliki kedudukan yang seimbang, tidak dalam tekanan, dan memahami isi perjanjian yang mereka buat. Selain sepakat syarat utama lainnya adalah cakap secara hukum. Istilah cakap secara hukum dimaknai sebagai kondisi dimana para pihak sudah dalam usia dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan (Pasal 1320 KUHPdt). Makna kata orang yang berada di bawah pengampuan adalah orang-orang yang menurut Pasal 433 KUHPdt. Pasal 433 KUHPPerdata, menegaskan bahwa setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap, dan boros harus ditaruh di bawah pengampuan. Artinya selain para pihak terkategori sebagai orang dewasa, juga harus berada dalam kondisi tidak di bawah pengampuan. Syarat berikutnya dalam perjanjian adalah objeknya harus tertentu, artinya ada objek yang jelas dan terang untuk diperjanjikan sehingga para pihak tidak mengalami kesalahpahaman dan kerugian. Syarat terakhir adalah kausanya harus halal, maknanya objek yang diperjanjikan diperoleh tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPdt). Apabila dikaitkan dengan kasus *Over Kredit* yang dilakukan dibawah 5 (lima) tahun masa penempatan terhadap rumah, berdasarkan Pasal 22 ayat (3) Permen PUPR Nomor 30 Tahun 2021 ditegaskan bahwa penerima manfaat KPR subsidi dapat menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya karena pewarisan atau sudah dihuni selama lebih dari 5 tahun. Maknanya peralihan KPR subsidi hanya dapat dilakukan apabila pemilik meninggal dunia atau telah menjalani proses kredit lebih dari 5 tahun. Hal mendasar yang menjadi persoalan dalam kasus ini mengenai kewenangan notaris yang membantu membuat akta alih kredit dimana kredit yang dimiliki oleh pemegang KPR subsidi belum mencapai 5 tahun. Notaris yang melakukan perbuatan tersebut dapatkah dinyatakan melampaui kewenangannya sebagai pejabat negara dalam membuat akta.

Mengenai batas kewenangan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diatur dalam Pasal 15 UUJN. Dalam hal ini Notaris tidak diperkenankan untuk melakukan tindakan di dalam pembuatan akta di luar dari wewenang yang telah ditentukan oleh UUJN. Apabila

---

<sup>15</sup> M. Roesli, *et all*, "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 15 Nomor 29 tahun 2019, hlm. 03.

<sup>16</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan Oleh Soedharyo Soimin, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, Pasal 1320.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya di luar wewenang yang telah diberikan kepadanya maka tindakan tersebut dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Penyalahgunaan wewenang tersebut menyebabkan para pihak menderita kerugian maka para pihak dapat meminta pertanggungjawaban Notaris. Tentunya, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang telah diperlihatkan kepada Notaris. Notaris dalam membuat akta peralihan KPR subsidi yang kurang dari 5 tahun memiliki argument mengedepankan asas kemanfaatan bagi para pihak, yang dalam hal ini memperhatikan kondisi pemilik awal KPR subsidi, kondisi bank, dan kondisi keberlanjutan pelunasan KPR subsidi oleh pihak ketiga.<sup>17</sup> Kondisi ini dikatakan sebagai bentuk Tindakan pengecualian yang dilakukan oleh notaris dengan mempertimbangkan beberapa hal yaitu:

1. Kondisi pemegang KPR subsidi.

Pemegang KPR subsidi yang melakukan pengalihan kredit dilatarbelakangi oleh kondisi ekonomi bersangkutan yang mengalami penurunan. Rata-rata pengalihan dilakukan karena pemegang KPR subsidi tidak lagi mampu membayar angsuran yang telah disepakati, hal ini dikarenakan adanya pemecatan atau pemberhentian kerja, usaha yang dijalani mengalami kerugian, ada juga yang mengalami kecelakaan dan berkurangnya penghasilan karena kecelakaan yang dialami.<sup>18</sup>

Selain itu ada ketentuan pengecualian yang membenarkan pengalihan kredit kurang dari 5 tahun berdasarkan Pasal 74 ayat (5) huruf d dan e Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 20/PRT/M/2019 Tentang kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah mengatur bahwa: “pemilikan terhadap rumah dapat dialihkan kepemilikannya apabila debitur pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi dan untuk kepentingan Bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah”. Oleh karena itu, proses alih kredit atau *Over Kredit Pemilikan Rumah* (KPR) ini dapat dilakukan jika kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat.

2. Meminimalisir resiko kredit macet

Kelancaran likuiditas dalam proses kredit perbankan merupakan hal terpenting, karena ini berkaitan dengan tingkat kinerja bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Skema pengalihan kredit merupakan salah satu jalan yang dapat dilakukan bank untuk memastikan resiko kredit macet tidak terjadi. Hal yang menjadi point penting dalam pengalihan kredit adalah dilakukan dengan kesepakatan antara pihak bank, pemegang KPR subsidi, dan penerima pengalihan KPR subsidi. Mekanisme pengalihan ini dibenarkan dalam upaya pemulihan kredit bermasalah demi menjaga stabilitas kas bank.<sup>19</sup>

3. Kondisi pihak ketiga sebagai penerima pengalihan kredit.

Hal yang juga harus diperhatikan dalam persoalan pengalihan KPR subsidi adalah kondisi kemampuan bayar pihak ketiga sebagai penerima pengalihan KPR subsidi. Tingkat kewaspadaan bank dalam hal ini diperlukan khususnya dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, jangan sampai pengalihan KPR subsidi kepada pihak ketiga ini beresiko kredit macet. Bank harus memastikan bahwa pihak pengganti ini memiliki kemampuan dalam melunasi angsuran KPR subsidi, penilaian bank dapat dilakukan dengan memperhatikan dan memeriksa kondisi keuangan serta asset yang dimiliki oleh pihak pengganti tersebut.<sup>20</sup> Pelaksanaan prinsip 5C dan 7P harus tetap dijalankan oleh bank. Prinsip 5C merupakan yang utama untuk memberikan kredit kepada nasabah. Prinsip ini terdiri dari lima poin, diantaranya yaitu *character, capacity,*

---

<sup>17</sup> Pengolahan hasil wawancara dengan beberapa notaris di Kota Palembang, Oktober 2023

<sup>18</sup> *ibid*

<sup>19</sup> Hasil pengolahan wawancara dengan Kepala Cabang PT. BTN Palembang, September 2023.

<sup>20</sup> *ibid*

*capital, collateral, dan condition* dari pihak penerima alih KPR subsidi. Selain itu penerapan prinsip 7P berupa *personality, purpose, party, payment, prospect, profitability, dan protection*.<sup>21</sup>

Tindakan pengecualian yang dilakukan dalam peralihan KPR subsidi kurang dari 5 tahun tersebut mendasar pada asas manfaat yang lebih memikirkan terpenuhinya kewajiban semua pihak dan tidak melanggar hak-haknya. Kondisi ini sesuai dengan peran notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan asas keseimbangan yaitu harus memperhatikan kepentingan para pihak yang dalam hal ini memiliki kedudukan yang sama atau setara.<sup>22</sup> Serta dalam pembuatan akta autentik harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata dan mengenai sistematika penulisannya harus sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) Undang-Undang Nomor. 2 tahun 2014 Tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila terjadi wanprestasi dikemudian hari.

## **KESIMPULAN**

Peran Notaris dalam proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT.BTN cabang utama Palembang adalah sebagai pejabat yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik. Dalam pembuatan akta autentik harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata dan ketentuan Pasal 38 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) UUDN. Pengecualian dalam menjalankan wewenangannya dalam membuat akta, notaris dapat berpijak pada asas kemanfaatan dan keseimbangan, sehingga di dalam akta yang dibuatnya dapat mengandung rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Hal utama yang harus dilakukan oleh bank dalam melakukan pengalihan KPR subsidi adalah menerapkan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition*) dan 7P (*personality, purpose, party, payment, prospect, profitability, dan protection*).

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Agung, Fernando Tri. "BTN Palembang Catat Pertumbuhan KPR 41 Persen." *Antarnews*, September 26, 2018.
- Agustani, Rikip. "Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kian Sulit Punya Hunian." *Jawapost*, 2022.
- Antara. "Permintaan Meningkat 15 Ribu Rumah Bakal Dibangun Di Sumsel." *Medcom*, 2022.
- Fernando Tri Agung. BTN Palembang Catat Pertumbuhan KPR 41 Persen, <https://sumsel.antarnews.com/berita/342070/btn-palembang-catat-pertumbuhan-kpr-41-persen> diupload tanggal 26 September 2018 diakses tanggal 04 September 2023.
- Firmansyah, Febry. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Pengambil Alih Kredit Pada Kreditur." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 2 (2021): 1.
- Irwansyah, and Yunus Ahsan. *Penelitian Hukum Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*. 4th ed. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Jati, Rhama Purna. "Dibangun Di Palembang Perumahan 3.000 Unit Jadi Yang Terbesar Sumatera." *Kompas.Com*, 2019.
- Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkerditan dan Ragam fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Sinar Grafika

---

<sup>21</sup> LPSK, "Mengenal prinsip 5C dan 7P dalam pemberian kredit perbankan", <https://www.dbs.id/digibank/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit>

<sup>22</sup> Musa, dkk, "Kedudukan Notaris Dalam Menjaga Keseimbangan Para Pihak Pada Perjanjian Kemitraan Perkebunan", *Simbur Cahaya*, Vol. 29 Nomor 1 tahun 2022, hlm. 05.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. 2003. diterjemahkan Oleh Soedharyo Soimin. Jakarta: Sinar Grafika.
- “KPR BTN Subsidi,” n.d.
- Laurensiun Arliman S. 2015. *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta: Cv. Budi Utama.
- LPSK, “Mengenal prinsip 5C dan 7P dalam pemberian kredit perbankan”, <https://www.dbs.id/digibank/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit>
- M. Roesli, *et all*. “Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak”. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 15 Nomor 29 tahun 2019.
- Musa, *et all*. “Kedudukan Notaris Dalam Menjaga Keseimbangan Para Pihak Pada Perjanjian Kemitraan Perkebunan”. *Simbur Cahaya*. Vol. 29 Nomor 1 tahun 2022.
- “Realisasi Program Sejuta Rumah Tahun 2021 Capai 1,11 Juta Unit,” 2022.
- Saputri, Kiki, and Yoga Sukmana. “12,7 Juta Rumah Tangga Belum Punya Rumah, Jumlahnya Berpotensi Naik.” *Kompas.Com*, 2023.
- Setiawan, Devi. “Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang.” *Notary Law Research* 3, no. 1 (2021): 52–96.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (n.d.).