KEABSAHAN HUKUM *OVER KREDIT* RUMAH SUBSIDI TANPA SEPENGETAHUAN BANK TABUNGAN NEGARA DI KAB. KUBU RAYA, KALIMANTAN BARAT

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat S-1

ADNAN FATHURAHMAN
NIM A1011191011

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2026

KEABSAHAN HUKUM *OVER KREDIT* RUMAH SUBSIDI TANPA SEPENGETAHUAN BANK TABUNGAN NEGARA DI KAB. KUBU RAYA, KALIMANTAN BARAT

Tanggung – Jawab Yuridis Pada:

Adnan Fathurahman
NIM A1011191011

Telah disetujui oleh:

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Chandra Maharani, SH., M.H.	**Lolita, S.H., M.H.**
NIP.196909301996032001	**NIP.19720605200912001**

Disetujui Oleh
Dekan

Dr. Hj. Sri Ismawati,S.H.,M.Hum
NIP. 196610291999202200l

Tanggal Lulus : 30 Juli 2026

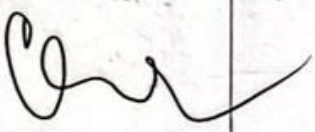
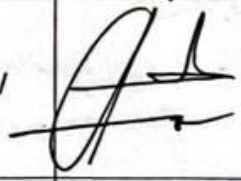
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

Tim Penguji :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	Chandra Maharani, SH., MH NIP. 19690901199632001	Penata Tingkat I/ IIId	
Sekretaris Penguji	Lolita, S.H., M.H. NIP. 197206052009122001	Penata Tingkat I/ IIId	
Penguji I	Dr. H. Alhadiansyah, S.H., M.H. NIP. 196909251996011001	Pembina Tingkat I / IVb	
Penguji II	Marnita, SHI., MH NIP. 198603242019032018	Penata / IIIc	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjunngpura

Pontianak

Nomor : 2415/DST/UN22.1/DT.00.10/2026

Tanggal : 28 Juli 2026

Dipindai dengan CamScanner

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 30 Juli 2026

Adnan Fathurahman

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul "Keabsahan Hukum *Over Kredit* Rumah Subsidi Tanpa Sepengetahuan Bank Tabungan Negara di Kab. Kubu raya, Kalimantan Barat". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis keabsahan hukum praktik *over kredit* rumah subsidi yang dilakukan di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank, khususnya dalam perspektif hukum perdata dan praktik yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik maupun praktis bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu R. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, yang telah memberikan kesempatan, fasilitas, serta

dukungan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan hingga tahap penyusunan skripsi ini.

3. Bapak Edy Suasono, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Hj. Herlina, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
5. Bapak H. Hamdani, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
6. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
7. Bapak Parulian Siagian, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang sudah membantu selama proses perkuliahan.
8. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H, selaku Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran-saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi Penulis.
9. Ibu Lolita, S.H., M.H, selaku Pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran-saran serta arahan yang berguna dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak H. Alhadiansyah, SH., M.H., selaku Penguji I yang telah memberikan masukan dan saran-saran serta arahan yang berguna dalam penulisan skripsi ini.
11. Ibu Marnita, S.H.I., M.H selaku Penguji II yang telah memberikan masukan dan saran-saran serta arahan yang berguna dalam penulisan skripsi ini.

12. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
13. Bapak dan Ibu Karyawan/Karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
14. Ibu Nurnaningsih S.H., M.H., M.Kn., selaku Notaris wilayah Kabupaten Kubu Raya yang telah bersedia memberikan data dan informasi yang sangat membantu Penulis dalam penelitian.
15. Ibu Prisila Rieska Pratiwilayan, S.H., M.Kn., M.Hum, selaku Notaris wilayah Kota Pontianak, yang telah bersedia memberikan data dan informasi yang sangat membantu Penulis dalam penelitian.
16. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero) KCP Kubu Raya, selaku Bank Pelaksana atas Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi yang bersedia memberikan data dan informasi yang sangat membantu Penulis dalam penelitian
17. Rekan-rekan Mahasiswa/I Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, terutama Angkatan 2019, yang sudah memberikan bantuan dorongan bagi Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
18. Secara khusus, rasa hormat dan terima kasih paling mendalam Penulis sampaikan kepada Bapak Mahdi dan Ibu Nur Asmi, selaku orang tua Penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan fasilitas terbaik kepada Penulis dalam segala hal. Skripsi ini merupakan bukti dari prestasi Bapak dan Ibu menjadi orang tua dengan sabar yang tak kenal batas dan kasih sayang yang tidak pernah berkurang kepada Penulis. Di tiap balik halaman skripsi ini

terdapat do'a Bapak dan Ibu yang tidak pernah putus dan pengorbanan yang tidak pernah diminta untuk dibalas. Skripsi ini mungkin belum sebanding dengan segala apa yang telah Bapak dan Ibu berikan, namun semoga menjadi langkah awal bagi Penulis untuk membahagiakan dan membanggakan Kalian. Terima kasih telah percaya kepada Penulis, bahkan ketika Penulis sendiri pernah meragukan dirinya sendiri.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan karya ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Aamiin.

Pontianak, Juli 2026

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ..... **ii**

KATA PENGANTAR ..... **i**

DAFTAR ISI ..... **v**

DAFTAR GAMBAR ..... **viii**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **ix**

ABSTRAK ..... **x**

ABSTRACT ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 3

C. Tujuan Penelitian 3

D. Manfaat Penelitian 4

E. Hipotesis 5

F. Keaslian Penelitian 5

G. Kerangka Teori 7

H. Kerangka Konsep 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **12**

A. Pengertian Rumah Subsidi 12

B. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah 15

C. Pengertian *Over kredit* 17

D. Dasar Hukum *Over kredit* Dalam Perspektif Hukum Perikatan dan Hukum Perjanjian 20

1. Pengertian Perikatan.....20

2. Unsur-Unsur Perikatan.....23

3. Sumber Perikatan 26

4. Pengertian Perjanjian 29

5. Syarat Sah Perjanjian 32

6. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....36

E. Penggantian Debitur (Novasi) sebagai Dasar Hukum Over kredit...40

F. Pembatasan dan Larangan Pengalihan Rumah Subsidi dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Sebagaimana telah Diubah Terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. 43

G. Landasan Teori.....49

1. Teori Kepastian Hukum 50

2. Teori Perjanjian 53

3. Teori Perlindungan Hukum 56

I. Hipotesis 58

J. Rencana Penelitian.....59

BAB III METODE PENELITIAN 62

A. Jenis dan Sifat Penelitian 62

B. Jenis Pendekatan.....64

C. Jenis Data.....66

D. Cara Pengumpulan Data 69

E. Analisis Data.....71

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 74

A. Hasil Penelitian.....74

B. Pembahasan.....80

BAB V PENUTUP 88

A. Kesimpulan.....88

B. Saran 90

DAFTAR PUSTAKA.....92

LAMPIRAN.....94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Kerangka Konsep 11

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Wawancara dengan Nurnaningsih S.H., M.H., M.Kn..	91
Lampiran 2	Hasil Wawancara dengan Notaris Prisila Rieska Pratiwilayan, S.H., M.Kn., M.Hum.	93
Lampiran 3	Hasil Wawancara dengan Bank Tabungan Negara Tbk. (Persero) KCP Kubu Raya	95

ABSTRAK

Praktik *over kredit* rumah subsidi di bawah tangan tanpa sepengetahuan bank masih banyak terjadi di masyarakat, khususnya karena faktor ekonomi dan kemudahan proses dibandingkan dengan mekanisme resmi melalui lembaga perbankan. Praktik tersebut menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait keabsahan perjanjian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hukum *over kredit* rumah subsidi yang dilakukan di bawah tangan tanpa sepengetahuan bank serta mengkaji akibat hukum yang timbul dari praktik tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologis hukum. Data diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait, serta didukung oleh data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan dokumen yang relevan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *over kredit* rumah subsidi di bawah tangan tanpa sepengetahuan bank tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya terkait unsur sebab yang halal dan kewenangan para pihak. Selain itu, praktik tersebut bertentangan dengan ketentuan perjanjian kredit dan regulasi perumahan subsidi yang mewajibkan persetujuan pihak bank. Akibat hukum dari praktik ini adalah perjanjian *over kredit* tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap pihak bank, serta berpotensi menimbulkan kerugian hukum bagi debitur, kreditur, maupun pihak ketiga.

Dengan demikian, diperlukan pemahaman hukum yang lebih baik bagi masyarakat serta pengawasan yang lebih ketat dari pihak terkait guna mencegah terjadinya praktik *over kredit* rumah subsidi secara tidak sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Kata Kunci : Keabsahan hukum, *over kredit*, rumah subsidi, perjanjian di bawah tangan, bank

ABSTRACT

The practice of transferring subsidized housing loans through informal agreements without the knowledge of the bank is still commonly found in society, particularly due to economic factors and the perceived ease of the process compared to official banking procedures. However, such practices raise legal issues, especially regarding the validity of the agreement and legal protection for the parties involved. Therefore, this study aims to analyze the legal validity of subsidized housing loan transfers conducted underhandedly without the bank's knowledge and to examine the legal consequences arising from such practices.

This research employs an empirical legal research method with a sociological legal approach. The data were obtained through field research by conducting interviews with relevant parties and supported by secondary data consisting of laws and regulations, legal literature, and relevant documents. The collected data were analyzed qualitatively to address the research problems.

The results of the study indicate that the practice of transferring subsidized housing loans through informal agreements without the bank's knowledge does not fulfill the legal requirements of a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, particularly regarding the element of lawful cause and the authority of the parties. Furthermore, such practices contradict the provisions of credit agreements and subsidized housing regulations that require the bank's approval. The legal consequence is that the underhand loan transfer agreement does not have binding legal force against the bank and may potentially cause legal losses to the debtor, the creditor, and third parties.

Therefore, greater legal awareness among the public and stricter supervision by relevant authorities are necessary to prevent unlawful subsidized housing loan transfer practices and to ensure legal certainty for all parties involved.

Keywords : Legal validity, loan transfer, subsidized housing, underhand agreement, bank

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiringnya waktu dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal menjadi kekhawatiran di seluruh kalangan masyarakat, khususnya masyarakat kalangan bawah dengan tingkat kemampuan ekonomi yang rendah. Demi mengatasi persoalan tersebut, program rumah subsidi di Indonesia menjadi salah satu solusi untuk mengatasi masalah perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan suku bunga yang lebih rendah dan cicilan yang terjangkau.

Perkembangan sektor properti di Indonesia, terutama dalam penyediaan rumah subsidi, telah menjadi salah satu prioritas pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program rumah subsidi yang dikembangkan oleh pemerintah bekerja sama dengan perbankan melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi bertujuan untuk mempermudah jangkauan masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Namun, dalam praktiknya, banyak debitur yang mengalami kesulitan dalam melanjutkan pembayaran angsuran KPR Subsidi, sehingga muncul praktik *over kredit* kepada pihak ketiga.

Istilah *over kredit* dikenal sebagai bentuk pengalihan hak dan kewajiban debitur kepada pihak ketiga atas suatu perjanjian kredit yang masih berjalan.

Fenomena *over kredit* rumah subsidi semakin marak terjadi seiring dengan menurunnya kemampuan finansial dan daya beli debitur awal serta permintaan rumah dengan harga terjangkau dari pihak calon debitur baru, sementara ketersediaannya terbatas. Meskipun demikian, keabsahan hukum dari praktik *over kredit* rumah subsidi ini masih menimbulkan berbagai pertanyaan, terutama terkait dengan keberadaan klausula-klausula dalam perjanjian kredit yang seringkali melarang atau membatasi pengalihan kredit tanpa persetujuan bank.

Secara hukum, praktik *over kredit* rumah subsidi menyentuh beberapa aspek penting, antara lain prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan mengenai pengalihan hak dan kewajiban dalam perjanjian, serta peraturan khusus mengenai KPR Subsidi yang diterbitkan oleh pemerintah dan otoritas terkait seperti Pasal 135 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Oleh karena itu, ketidakjelasan hukum praktik *over kredit* rumah subsidi memiliki potensi kerugian bagi pihak-pihak terkait, terutama bagi pihak bank pelaksana selaku kreditur.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hukum *over kredit* rumah subsidi ditinjau dari perspektif hukum perdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta implikasi hukumnya bagi para pihak yang terlibat. Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan solusi terhadap praktik *over kredit* rumah subsidi yang selama ini berkembang dimasyarakat, sehingga dapat melindungi

hak-hak semua pihak yang terlibat dan menjaga stabilitas sektor properti serta perbankan**.**

Terkait permasalahan yang ditemukan di lapangan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai keabsahan hukum *over kredit* rumah subsidi tanpa sepengetahuan pihak bank dengan Bank Tabungan Negara Kubu Raya selaku bank pelaksana dari program KPR Subsidi. Untuk melakukan pengkajian lebih lanjut, Penulis menyusun penelitian skripsi dengan judul "(KEABSAHAN HUKUM *OVER KREDIT* RUMAH SUBSIDI TANPA SEPENGETAHUAN BANK TABUNGAN NEGARA DI KAB. KUBU RAYA, KALIMANTAN BARAT)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : "Bagaimana keabsahan hukum take *over kredit* rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank BTN Kubu Raya, Kalimantan Barat?"

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan diatas, yaitu:

1. Mencari data dan informasi pengaturan hukum tentang *over kredit* rumah subsidi.

2. Mengungkapkan faktor penyebab terjadinya praktik *over kredit* rumah subisdi.
3. Untuk mengungkapkan akibat hukum *over kredit* rumah subsidi tanpa sepengetahuan pihak Bank Tabungan Negara di Kab. Kubu Raya
4. Untuk mengungkapkan Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak Bank terhadap nasabah yang melakukan praktik *over kredit* rumah subisdi tanpa sepengetahuan pihak Bank Tabungan Negara di Kab. Kubu Raya.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu :

1. Manfaat Teroritis

   Secara teroiritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang dapat menambah literatur hukum perdata terkait keabsahan perjanjian dan perlindungan hukum *over kredit* rumah subsidi.

2. Manfaat Praktis

   Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pihak debitur atau nasabah bank pelaksana program KPR Subsidi, pengembang rumah subsidi, dan pihak-pihak yang terlibat agar dapat lebih kreatif dalam menanggulangi masalah dan memahami resiko hukum khususnya dalam hal *over kredit* rumah subsidi dan diharapkan penelitian ini dapat menjadi pertimbangan keputusan-keputusan hukum yang tepat perihal penyelesaian permasalahan *over kredit* rumah subsidi.

E. Hipotesis

Dalam penulisan penelitian, hipotesis digunakan untuk dapat memberikan gambaran secara umum terhadap kesimpulan dari suatu penelitian yang dimana kesimpulan tersebut berupa dugaan ataupun perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya sebagai penyelesaiaan permasalahan sementara.

F. Keaslian Penelitian

Dalam hal keaslian penelitian ini, Penulis melakukan kajian terhadap beberapa penelitian terdahulu dengan topik dan tema yang relevan dengan penelitian ini. Namun terdapat perbedaan yang jelas berdasarkan sudut pandang, lokasi penelitian, subjek dan objek kajian, serta suatu keadaan atau kondisi tertentu. Penelitian tersebut, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Judul Skripsi : PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR

   Nama Peneliti : Dimas Eko Wahyuono

   Asal : Universitas Jember

   Permasalahan : Apakah debitur dapat mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas?

   Selain perbedaan dalam lokasi peneltian, adapun kesamaan dan perbedaan lainya penelitian terdahulu tersebut diatas dengan penelitian yang Penulis bangun, diantaranya kesamaan dari sisi sudut pandang hukum perjanjian namun berbeda pada objek penelitian yaitu objek penelitian terdahulu diatas merujuk pada rumah secara umum termasuk rumah komersil yang

dibayarkan dengan cara kredit, sedangkan objek penelitian Penulis fokus kepada rumah subsidi. Selain itu, penelitian terdahulu fokus mengkaji tentang wanprestasi antara debitur dan kreditur didalam perjanjian sedangkan penelitian yang penulis teliti fokus kepada keabsahan hukum praktik pengalihan kredit rumah subsidi itu sendiri.

2. Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT. PPM DEVELOPER MEDAN)

   Nama Peneliti : Amey Chairunnisa BR. Simatupang

   Asal : Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara

   Permasalahan : Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem KPR di PT. PPM?

   Penelitian yang dilakukan oleh Ameh Chairunnisa Br. pada tahun 2026 dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (Studi PT. PPM Developer Medan) memiliki persamaan dengan penelitian ini, yaitu sama-sama mengkaji aspek hukum dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adapun perbedaannya terletak pada fokus kajian penelitian. Penelitian Ameh Chairunnisa Br. Simatupang berfokus pada bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. PPM Developer Medan. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada keabsahan hukum praktik *over kredit* rumah subsidi yang dilakukan tanpa sepengetahuan Bank Tabungan Negara (BTN) Kubu Raya serta

menganalisis akibat hukum yang timbul bagi para pihak berdasarkan ketentuan KUHPerdata, peraturan perundang-undangan di bidang perumahan, dan ketentuan yang mengatur pembiayaan KPR subsidi.

G. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan berpikir yang digunakan penulis dalam menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian. Teori berfungsi sebagai pisau analisis untuk menjelaskan hubungan antara fakta yang ditemukan di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hasil penelitian memiliki dasar ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penelitian ini, teori yang digunakan meliputi teori kepastian hukum, teori perjanjian, dan teori perlindungan hukum.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan teori yang menjelaskan bahwa hukum harus mampu memberikan kepastian mengenai hak, kewajiban, serta akibat hukum bagi setiap subjek hukum. Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan utama hukum agar setiap hubungan hukum dapat berlangsung secara tertib, adil, dan memberikan jaminan terhadap hak-hak para pihak. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum selain keadilan dan kemanfaatan.[1]

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan sebagai dasar untuk menganalisis apakah praktik "*over kredit*" rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank Tabungan Negara (BTN) Kubu Raya telah

[1] Gustav Radbruch, Legal Philosophy, sebagaimana dikutip dalam Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 21.

memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan debitur lama, debitur baru, maupun Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai kreditur.

2. Teori Perjanjian

Teori perjanjian menjelaskan bahwa suatu hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[2]

Dalam penelitian ini, teori perjanjian digunakan untuk menganalisis keabsahan praktik *over kredit* rumah subsidi yang dilakukan tanpa persetujuan Bank Tabungan Negara (BTN), khususnya ditinjau dari syarat sah perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, serta ketentuan mengenai penggantian debitur (novasi).

3. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang menjelaskan bahwa hukum harus mampu memberikan perlindungan terhadap hak dan kepentingan setiap subjek hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diberikan dalam bentuk perlindungan preventif maupun perlindungan represif untuk menjamin terpenuhinya hak-hak masyarakat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[3]

Dalam penelitian ini, teori perlindungan hukum digunakan untuk

[2] Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa), hlm. 13.
[3] Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 41.

menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam praktik *over kredit* rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank Tabungan Negara (BTN), baik terhadap debitur lama, debitur baru, maupun pihak bank sebagai kreditur.

Berdasarkan uraian tersebut, teori kepastian hukum, teori perjanjian, dan teori perlindungan hukum digunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian ini. Ketiga teori tersebut saling melengkapi dalam mengkaji keabsahan hukum praktik *over kredit* rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank Tabungan Negara (BTN) Kubu Raya, sehingga diharapkan mampu memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

H. Kerangka Konsep

Kerangka konsep merupakan uraian mengenai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian sebagai pedoman untuk memberikan batasan terhadap istilah-istilah yang dipakai, sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran dalam memahami objek penelitian. Kerangka konsep juga berfungsi sebagai pedoman bagi penulis dalam menganalisis permasalahan yang diteliti sehingga pembahasan tetap terarah sesuai dengan tujuan penelitian.

Adapun konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Keabsahan Hukum adalah keadaan yang menunjukkan bahwa suatu perbuatan hukum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh ketentuan

hukum yang berlaku sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

2. *Over kredit* adalah pengalihan hak dan kewajiban debitur kepada pihak lain atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik yang dilakukan dengan persetujuan kreditur maupun yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur.
3. Rumah Subsidi adalah rumah yang memperoleh bantuan atau kemudahan dari pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah lembaga perbankan yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, termasuk penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. Perjanjian Kredit adalah perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan debitur yang menimbulkan hubungan hukum mengenai pemberian fasilitas kredit beserta hak dan kewajiban para pihak.
6. Penggantian Debitur (Novasi) adalah salah satu cara hapusnya perikatan yang terjadi karena adanya penggantian debitur lama oleh debitur baru dengan persetujuan kreditur sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Gambar 1. Bagan Kerangka Konsep

