

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH BERSUBSIDI
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2019
TENTANG RUMAH BERSUBSIDI**

SKRIPSI

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



Oleh :
RENDI BENI
NIM. 1935028

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH BERSUBSIDI
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM
DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 20/PRT/M/2019
TENTANG RUMAH BERSUBSIDI**

SKRIPSI

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

Penyusun

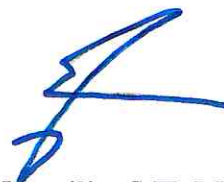
RENDI BENI
NIM. 1935028

Pembimbing I



Dani Kurniawansyah, SH., M.Kn
NIDN. 1005118708

Pembimbing II



Rise Karmilia, S.H., M.Hum
NIDN. 1004068502

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

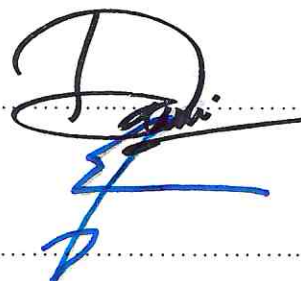
2023

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan didepan Tim penguji tanggal 06 bulan Juli tahun 2023.

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Dani Kurniawansyah, SH., M.Kn



Sekretaris : Rise Karmilia, S.H.,M.Hum



Penguji I : Rizki Anla Pater, SH., M.Kn



Penguji II : Zulkifli, S.H.,M.H.,C.L.A



Penguji III : Siska Amelia, MH



Mengetahui

Dekan,

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmilia, S.H., M.Hum

NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rendi Beni

NIM : 1935028

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Rumah Bersubsidi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Pasir Pengaraian, 06 Juli 2023
Yang Menyatakan,



Rendi Beni
NIM. 1935028

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Alhamdulillah, Puji Syukur Penulis Panjatkan Kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat, Hidayah, dan Karunia-Nya sehingga Penulis mampu menyelesaikan salah satu syarat Skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah di Tetapkan, Shalawat beriring salam Allahumma Sholliala Sayyidina Muhammad Waala Alihi Sayyidina Muhammad. Agar dapat di limpahkan buat junjungan alam yakni nabi besar Muhammad SAW, sebagai seorang rasul yang diutus oleh Allah SWT untuk membawa seluruh umat manusia agar selamat di dunia akhirat. Menulis Skripsi ini dalam menempuh Jenjang Studi Strata Satu di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yaitu Skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi” dapat diselesaikan.

Dalam penulisan ini mungkin masih ditemukan kesalahan dan kekurangan karena penulis hanyalah manusia biasa dan tentunya memiliki keterbatasan dan kekhilafan dalam penyusunan Skripsi ini. Penulis menyadari dalam penulisan ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi, penulis mengharapkan kritikan dan saran yang berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisannya. Selanjutnya semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Sehingga kritik dan saran yang arahnya membangun penulis tetap harapkan demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang. Disamping itu penulisan Skripsi ini merupakan usaha penulis untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Universitas Pasir Pengaraian.

Selesainya skripsi tersebut tidak lepas dari doa, bantuan, dukungan serta bimbingan dari beberapa pihak, sehingga penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada, yakni:

1. Bapak Dr. Hardianto, M.Pd selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian
2. Ibu Rise Karmilia, S.H. M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pangaraian sekaligus sebagai Pembimbing 2 atas semua arahan, masukan, saran dan bimbingan yang diberikan selama penulisan skripsi berlangsung hingga dapat selesai dengan baik, lancar dan tepat waktu
3. Bapak Almadison, S.H. M.H. CPLC. CPCLE., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Pasir Pangaraian
4. Bapak Dani Kumiawansyah S.H M.Kn sebagai Dosen Pembimbing 1 atas semua arahan, masukan, saran dan bimbingan yang diberikan selama penulisan skripsi berlangsung hingga dapat selesai dengan baik dan lancar.
5. Dan Orang tua yang selalu mendoakan, memberikan support dan motivasi kepada saya.

Dalam proses penulisan yang penulis lakukan ini, penulis mendapat dukungan baik materi maupun moril dari berbagai pihak, oleh sebab itu penulis mengucapkan terimah kasih yang sebesar-besarnya. Penulis menyadari dalam penulisan Skripsi ini masih ada kekurangan. Terimakasih.

Pasir Pengaraian, 24 Februari 2023

RENDI BENI
NIM. 1935028

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	vi
ABSTRAC	vii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	14
1.3. Tujuan Penelitian.....	14
1.4. Manfaat Penelitian.....	14
1.5. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1. Perjanjian.....	16
2.2. Kredit Pemilikan Rumah.....	24
2.3. Over Kredit.....	36
2.4. Perjanjian Jual Beli.....	38
2.5. Wanprestasi.....	39
2.6. Perbuatan Melawan Hukum.....	42
BAB III METODE PENELITIAN	53
3.1. Metode Penelitian.....	53
3.2. Sumber Data.....	53
3.3. Metode Pengumpulan Data.....	55
3.4. Metode Penyajian Data.....	56
3.5. Metode Analisis Data.....	56

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
4.1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi	58
4.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi	76
BAB V PENUTUP.....	84
5.1. Kesimpulan.....	84
5.2. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA.....	86

ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal yang memenuhi syarat layak huni yang disebut rumah dapat dipenuhi dengan mudah pada saat ini. Saat ini harga rumah selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya sehingga semakin lama seseorang membeli rumah maka semakin mahal juga biaya kepentingan yang dibutuhkan dan semakin cepat seseorang memiliki rumah maka akan membantu keuangan di masa mendatang. Solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan kredit untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat. Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi debitor penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitor penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank sebagai pemberi kredit. Sehingga mengalihkan perumahan tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi Pasal 74 ayat yang mengalihkan rumahnya sebelum lima tahun. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang berarti penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Kesimpulan yang diperoleh adalah Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah bersubsidi berdasarkan Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi belum dapat dijadikan bukti dan dasar hukum terjadinya pengalihan kredit rumah KPR. Hal ini karena Pihak ketiga dalam prakteknya mengalami kesulitan dalam hal memperoleh/mengambil sertifikatnya dari Bank. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi berdasarkan Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi tersebut kurang diatur dengan jelas mengenai hak-hak nya.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Rumah, Bersubsidi;

ABSTRAC

The need for a place to live that meets the livable requirements called a house can be easily fulfilled at this time. Currently, house prices are always increasing every year so that the longer someone buys a house, the more expensive the cost of interests needed and the sooner someone owns a house, it will help finance in the future. The government's solution is to provide credit to provide housing for the community. The process of transferring credit rights like this is often found in practice without the knowledge of the bank. This creates new problems for the debtor receiving the transfer of credit rights, both in terms of legal certainty and from the ownership authority of the recipient of the credit transfer, because during the credit period that has not been paid, the debtor receiving the transfer of credit rights does not have any authority with the bank. as a lender. So transferring housing is not in accordance with Ministerial Regulation Number 20/PRT/M/2019 Concerning Subsidized Housing Article 74 paragraph which transfers the house before five years. This research uses the type of normative juridical research, which means that this research is focused on examining the applications, principles, or norms in the applicable positive law. This type of normative juridical research is carried out by examining various formal legal rules such as laws, regulations and literature that contains theoretical concepts which are then linked to the problems to be discussed in this research. The conclusion obtained is that the implementation of the subsidized housing sale and purchase agreement based on the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 20/PRT/M/2019 concerning Subsidized Housing cannot be used as evidence and a legal basis for the transfer of KPR housing loans. This is because in practice third parties experience difficulties in obtaining/taking their certificates from the Bank. Legal protection for third parties in subsidized housing sale and purchase agreements based on the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 20/PRT/M/2019 Concerning Subsidized Housing is not clearly regulated regarding their rights.

Keywords: *agreement, buying and selling houses, subsidized;*