

ABSTRAK

Pada prinsipnya terkait dengan rumah subsidi tidak dapat dilakukan oper kredit sebelum 5 (lima) tahun diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Huruf B Permen PUPR Nomor 35 Tahun 2021, namun dalam praktiknya debitor masih sering dijumpai melakukan oper kredit rumah subsidi sebelum 5 (lima). Salah satu contoh terjadi oper kredit rumah subsidi sebelum 5 (lima) tahun di Kota Semarang yaitu di Perumahan Griya Rafada 2 The Forest Mijen. Tujuan dilakukan penelitian yaitu untuk mengetahui dan menganalisis mengenai kedudukan hukum akta PPJB Notariil terhadap perjanjian oper kredit rumah bersubsidi yang dilakukan sebelum 5 (lima) tahun di Kota Semarang, serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap oper kredit rumah bersubsidi sebelum lima tahun di Kota Semarang.

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode non doktrinal atau pendekatan yuridis empiris. Data yang diperlukan diperoleh melalui rekaman, wawancara, studi pustaka, dan studi dokumen yang kemudian dianalisis secara kualitatif dan dijelaskan menggunakan metode deskriptif analitis.

Hasil penelitian mengenai kedudukan PPJB Notariil tidak lunas untuk oper kredit rumah subsidi sebelum lima tahun dalam kasus ini dapat dilihat dari dua perspektif yaitu hukum perdata memiliki kedudukan hukum sah dan kuat sedangkan perspektif hukum administrasi terdapat penyalahgunaan fasilitas subsidi yaitu melanggar Pasal 22 ayat (2) dan Pasal 22 ayat (3) Huruf B Permen PUPR No 35 Tahun 2021. Oper kredit rumah subsidi yang dilakukan sebelum lima tahun juga memiliki akibat hukum bagi para pihaknya apabila berjalannya waktu pihak bank mengetahui telah terjadi oper kredit rumah subsidi yaitu oper kredit batal demi hukum, KPR subsidi dapat beralih ke KPR umum, pihak pertama tidak bisa mengajukan KPR subsidi lagi, dan pihak ketiga tidak dapat mendapatkan hak-haknya dikarenakan tidak memiliki perlindungan hukum.

Jadi kedudukan hukum mengenai PPJB tidak lunas yang dipergunakan untuk oper kredit kpr subsidi sebelum 5 (lima) dapat dilihat dari dua perspektif yaitu hukum perdata mempunyai kedudukan hukum sah dan kuat, sedangkan perspektif hukum administrasi terdapat penyalahgunaan fasilitas kredit, dan oper kredit rumah subsidi sebelum 5 (lima) tahun memiliki akibat hukum bagi para pihak yang mengadakannya yaitu oper kredit yang dilakukan antara para pihak batal demi hukum, pihak debitor diwajibkan untuk mengganti dana SBUM yang diterimanya dan terkena sanksi administrasi sedangkan pihak ketiga tidak mendapatkan perlindungan hukum.

Kata Kunci: *Kedudukan PPJB Notariil, Oper Kredit Rumah Subsidi Sebelum Lima Tahun, Akibat Hukum Oper Kredit Rumah Subsidi*