

Tinjauan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Rumah Bersubsidi Yang Menimbulkan Sengketa

Herti Sally Manurung¹, Eros Rahmani Rifki²

Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan, Universitas Pancasila

Hertisally2@gmail.com¹, Erosrohmani@gmail.com²

Abstrak :

The transfer of rights over subsidized housing presents a complex legal issue due to its intersection between private law and public housing policy. In practice, unlawful transfers frequently occur, leading to disputes and legal uncertainty. This study aims to analyze the legal framework governing the transfer of rights over subsidized housing, identify the types of disputes arising from violations, and examine the legal consequences and dispute resolution mechanisms within the existing legal system. This research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of primary sources such as legislation, secondary sources including legal literature and scholarly articles, and tertiary sources as supporting references. Data collection is conducted through library research, while analysis is carried out qualitatively with deductive reasoning. The findings indicate that the transfer of subsidized housing rights is subject to specific regulatory restrictions that limit the principle of freedom of contract, rendering unlawful transfers void or voidable. The disputes commonly arise in the form of illegal credit transfers, conflicts with financial institutions, and ownership disputes. The study concludes that regulatory harmonization, stronger supervision, and improved public legal awareness are necessary to ensure legal certainty and the effectiveness of housing policies.

Keywords: *subsidized housing transfer of rights, legal disputes civil law, housing policy*

Abstrak

Peralihan hak atas rumah bersubsidi merupakan isu hukum yang kompleks karena berada pada persimpangan antara hukum perdata dan kebijakan publik di bidang perumahan. Dalam praktiknya, sering terjadi penyimpangan berupa peralihan hak secara tidak sah yang menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum peralihan hak atas rumah bersubsidi, mengidentifikasi bentuk-bentuk sengketa yang timbul akibat pelanggaran, serta menelaah akibat hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier sebagai pelengkap. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis dilakukan secara kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak rumah bersubsidi dibatasi oleh ketentuan khusus yang membatasi asas kebebasan berkontrak, sehingga peralihan yang tidak sesuai prosedur dinyatakan tidak sah atau dapat dibatalkan. Sengketa yang timbul meliputi sengketa over kredit ilegal, sengketa dengan

lembaga pembiayaan, dan sengketa kepemilikan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan harmonisasi regulasi, penguatan pengawasan, serta peningkatan literasi hukum masyarakat untuk menjamin kepastian hukum dan efektivitas kebijakan perumahan.

Kata kunci: rumah subsidi peralihan hak, sengketa hukum perdata, kebijakan perumahan

Pendahuluan

Pemenuhan hak atas tempat tinggal merupakan bagian integral dari hak asasi manusia yang memiliki dimensi fundamental dalam menjamin keberlangsungan hidup yang layak bagi setiap individu. Hak ini tidak hanya berkaitan dengan kebutuhan fisik akan hunian, tetapi juga menyangkut aspek sosial, ekonomi, dan psikologis yang menentukan kualitas hidup manusia secara menyeluruh. Dalam konteks konstitusional Indonesia, jaminan terhadap hak atas tempat tinggal ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin serta bertempat tinggal yang layak. Ketentuan ini menegaskan adanya kewajiban negara untuk tidak hanya mengakui, tetapi juga secara aktif mewujudkan pemenuhan hak tersebut melalui kebijakan yang konkret dan berkeadilan.

Dalam perspektif hukum internasional, hak atas perumahan juga telah diakui sebagai bagian dari hak ekonomi, sosial, dan budaya yang harus dipenuhi oleh negara. *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR)* secara eksplisit menempatkan hak atas perumahan layak sebagai bagian dari standar hidup yang memadai, yang mencakup aspek ketersediaan, keterjangkauan, kelayakan, dan keamanan hukum atas kepemilikan (*Nations, 1966*). Pengakuan ini memperkuat kewajiban negara untuk mengambil langkah-langkah progresif dalam memastikan akses terhadap perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya kelompok rentan seperti masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Sejalan dengan komitmen tersebut, pemerintah Indonesia telah mengembangkan berbagai kebijakan publik di sektor perumahan, salah satunya melalui program rumah subsidi. Program ini dirancang sebagai instrumen intervensi negara untuk menjamin keterjangkauan hunian bagi MBR, yang secara ekonomi tidak mampu mengakses pasar perumahan komersial. Landasan hukum utama program ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa negara bertanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan melalui perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang berorientasi pada kepentingan masyarakat.

Rumah subsidi sebagai bagian dari kebijakan afirmatif memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari rumah komersial. Karakteristik tersebut meliputi pembatasan harga jual, penentuan kriteria penerima manfaat, serta adanya larangan pengalihan hak dalam jangka waktu tertentu. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga agar rumah subsidi benar-benar dimanfaatkan oleh kelompok sasaran, serta untuk mencegah terjadinya praktik spekulasi yang dapat mengganggu stabilitas pasar perumahan dan merugikan kepentingan publik (Kementerian PUPR, 2021). Dengan demikian, pengaturan tersebut mencerminkan adanya fungsi sosial dari hak atas tanah dan bangunan yang tidak semata-mata bersifat individual, tetapi juga mengandung dimensi kepentingan umum.

Namun demikian, dalam praktiknya, implementasi kebijakan rumah subsidi seringkali menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan penyimpangan dalam peralihan hak atas rumah subsidi. Berbagai modus pelanggaran ditemukan di lapangan, seperti jual beli di bawah tangan, penggunaan nominee untuk mengelabui persyaratan administratif, serta pengalihan hak sebelum berakhirnya masa larangan yang ditentukan. Praktik-praktik tersebut tidak hanya melanggar ketentuan administratif, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, konflik kepemilikan, serta kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan prinsip-prinsip hukum perdata, khususnya asas kebebasan berkontrak dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Di satu sisi, hukum perdata memberikan ruang bagi para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun di sisi lain, kebijakan rumah subsidi mengandung pembatasan yang bersifat imperatif, sehingga menimbulkan potensi konflik normatif antara kebebasan individu dan regulasi administratif yang bersifat publik (Sutedi, 2020). Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Lebih lanjut, regulasi teknis seperti Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 telah mengatur secara rinci mengenai larangan pengalihan rumah subsidi dalam jangka waktu tertentu, kecuali dalam kondisi tertentu yang dibenarkan oleh hukum. Namun, dalam implementasinya, pengawasan terhadap ketentuan ini masih relatif lemah, sehingga membuka peluang terjadinya pelanggaran secara sistematis. Lemahnya pengawasan ini juga berdampak pada tidak optimalnya penegakan sanksi, baik administratif maupun perdata, yang seharusnya menjadi instrumen pengendalian terhadap penyimpangan.

Dari sisi empiris, sengketa yang timbul akibat peralihan hak rumah subsidi menunjukkan variasi yang cukup kompleks, mulai dari sengketa wanprestasi, perbuatan melawan hukum, hingga konflik kepemilikan yang melibatkan pihak ketiga. Sengketa tersebut tidak hanya terjadi antara penjual dan pembeli, tetapi juga dapat melibatkan lembaga pembiayaan, pengembang, bahkan pemerintah sebagai regulator. Hal ini menunjukkan bahwa permasalahan peralihan hak rumah subsidi memiliki dimensi hukum yang multidisipliner dan memerlukan pendekatan analisis yang komprehensif. Kajian akademik sebelumnya telah memberikan kontribusi dalam memahami permasalahan rumah subsidi, namun masih terdapat keterbatasan dalam cakupan analisis. Penelitian oleh Pratama (2021) lebih menitikberatkan pada evaluasi kebijakan distribusi rumah subsidi dari perspektif administrasi publik, sementara Lestari dan Hidayat (2022) mengkaji perlindungan konsumen dalam transaksi rumah subsidi tanpa mendalami aspek keabsahan peralihan hak (Lestari & Hidayat, 2022; Pratama, 2021). Sementara itu, Rahman (2023) telah mengidentifikasi adanya konflik normatif antara hukum administrasi dan hukum perdata, namun belum mengembangkan konstruksi hukum yang sistematis terkait akibat hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa (Rahman, 2023).

Berdasarkan telaah tersebut, terlihat adanya kesenjangan penelitian (research gap) yang signifikan, khususnya terkait dengan belum adanya kajian normatif yang secara komprehensif mengkaji peralihan hak atas rumah subsidi dari perspektif hukum positif, asas hukum, dan doktrin yang relevan. Kesenjangan ini mencakup analisis terhadap

kerangka regulasi, identifikasi bentuk sengketa, serta penentuan akibat hukum dan mekanisme penyelesaian yang tepat.

Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan pendekatan hukum normatif yang sistematis dan mendalam. Pendekatan ini difokuskan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin yang berkembang dalam literatur hukum. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum perumahan, serta kontribusi praktis dalam memberikan solusi terhadap permasalahan yang dihadapi dalam praktik.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas rumah subsidi dalam sistem hukum Indonesia, mengidentifikasi bentuk-bentuk sengketa yang timbul akibat pelanggaran terhadap ketentuan tersebut, serta menelaah akibat hukum dari peralihan hak yang tidak sah beserta mekanisme penyelesaiannya. Sejalan dengan tujuan tersebut, pertanyaan penelitian yang diajukan adalah: (1) bagaimana pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas rumah subsidi; (2) apa saja bentuk sengketa yang timbul akibat pelanggaran terhadap ketentuan peralihan tersebut; dan (3) bagaimana akibat hukum dari peralihan hak yang tidak sah serta upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh dalam kerangka hukum yang berlaku.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*), yaitu penelitian yang berfokus pada analisis norma hukum, asas hukum, dan doktrin hukum yang relevan dengan peralihan hak atas rumah bersubsidi yang menimbulkan sengketa (Marzuki, 2021). Spesifikasi penelitian bersifat preskriptif-analitis, yakni tidak hanya mendeskripsikan ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga menganalisis konsistensi norma serta memberikan rekomendasi terhadap permasalahan hukum yang muncul (Ibrahim, 2020). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah regulasi terkait perumahan dan peralihan hak, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji asas dan konsep hukum seperti kebebasan berkontrak dan itikad baik (Soekanto & Mamudji, 2020). Jenis bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum (Marzuki, 2021). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menelusuri, menginventarisasi, dan mengklasifikasikan sumber hukum secara sistematis (Zainuddin, 2021). Selanjutnya, analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif normatif melalui interpretasi hukum dengan metode penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk menilai konsistensi, efektivitas, serta implikasi norma hukum terhadap sengketa peralihan hak atas rumah subsidi (Ibrahim, 2020).

Hasil dan Diskusi

A. Kerangka Hukum Peralihan Hak Rumah Subsidi

Pengaturan hukum peralihan hak atas rumah subsidi menunjukkan bahwa rumah subsidi tidak dapat diperlakukan semata-mata sebagai objek transaksi privat, melainkan sebagai objek kebijakan publik yang dibatasi oleh tujuan sosial negara, yaitu penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Secara normatif, dasar pengaturannya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas PP Nomor 14 Tahun 2016, serta Permen PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan bagi MBR. Permen PUPR Nomor 35 Tahun 2021 menggantikan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019, sehingga pengaturan mengenai bantuan pembiayaan rumah bagi MBR perlu dibaca dalam kerangka regulasi terbaru tersebut (Kementerian PUPR, 2021).

Pembatasan peralihan hak rumah subsidi pada dasarnya merupakan bentuk pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak sebagaimana dikenal dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam konteks rumah subsidi, kebebasan para pihak tidak bersifat absolut karena objek perjanjian melekat pada subsidi negara dan ditujukan untuk kelompok penerima tertentu. Oleh karena itu, peralihan hak harus memenuhi syarat umum perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata sekaligus syarat khusus berupa masa penghunian, kriteria penerima MBR, persetujuan bank pelaksana, serta pembuatan akta melalui pejabat yang berwenang. Manurung, Pujiwati, dan Afriana (2023) menegaskan bahwa peralihan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR harus dilakukan dengan persetujuan bank sebagai kreditur dan dengan akta autentik; jika dilakukan di bawah tangan, peralihan tersebut tidak memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan (Manurung, Pujiwati, & Afriana, 2023).

Dengan demikian, rumusan masalah pertama terjawab bahwa pengaturan hukum peralihan hak rumah subsidi bersifat berlapis, yaitu tunduk pada hukum perdata, hukum pertanahan, hukum perbankan, dan hukum administrasi perumahan. Implikasi yuridisnya adalah setiap peralihan hak yang mengabaikan prosedur formal tidak hanya berpotensi melanggar perjanjian kredit, tetapi juga bertentangan dengan tujuan hukum pemberian subsidi, yaitu memastikan rumah dihuni oleh penerima yang berhak.

B. Bentuk-Bentuk Sengketa Akibat Peralihan Hak Tidak Sah

Bentuk sengketa yang paling dominan dalam peralihan rumah subsidi adalah sengketa over kredit ilegal atau peralihan kredit di bawah tangan. Karakteristik sengketa ini terletak pada adanya kesepakatan antara debitur lama dan pihak pembeli baru tanpa persetujuan bank serta tanpa akta PPAT. Secara faktual, pihak pembeli baru sering telah membayar sejumlah uang dan menguasai rumah, tetapi secara yuridis sertifikat dan hubungan kredit masih berada atas nama debitur lama. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi hukum, karena pembeli baru tidak memiliki dasar kuat untuk menuntut balik nama apabila bank menolak mengakui peralihan tersebut. Temuan ini sejalan dengan penelitian Manurung et al. (2023), yang menyatakan bahwa perjanjian alih debitur KPR di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat kecuali terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum sebagai dasar pembuktian (Manurung et al., 2023).

Sengketa kedua terjadi antara debitur dengan bank pelaksana. Dalam hubungan kredit, debitur terikat pada kewajiban untuk tidak mengalihkan objek jaminan tanpa persetujuan kreditur. Apabila debitur tetap melakukan pengalihan, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran perjanjian kredit atau wanprestasi. Bank sebagai kreditur memiliki kepentingan hukum karena objek rumah masih menjadi jaminan pelunasan utang. Akibatnya, bank dapat menolak pengakuan terhadap debitur baru, menuntut pelunasan, atau mengambil langkah hukum sesuai perjanjian kredit dan ketentuan hak tanggungan.

Sengketa ketiga berkaitan dengan status kepemilikan. Ketidaktepatan balik nama menyebabkan pembeli baru tidak memperoleh kepastian hukum atas rumah yang dikuasainya. Dampaknya dapat meluas pada persoalan waris, jual beli lanjutan, penjaminan utang, atau pengalihan kepada pihak ketiga. Dalam hal debitur lama meninggal dunia, objek rumah dapat masuk dalam sengketa waris karena secara administratif masih tercatat atas nama debitur lama. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan di bawah tangan tidak hanya menimbulkan sengketa kontraktual, tetapi juga sengketa pertanahan dan kepemilikan.

Faktor penyebab sengketa mencakup kurangnya pemahaman hukum masyarakat, kebutuhan ekonomi penerima subsidi, serta lemahnya pengawasan kelembagaan. Penelitian tentang akibat hukum peralihan debitur rumah subsidi sebelum lima tahun di Jember juga menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pembatasan peralihan rumah subsidi menjadi salah satu faktor munculnya masalah hukum, terutama ketika peralihan dilakukan sebelum memenuhi masa penghunian yang ditentukan (Buana & Suryono, 2024).

Dengan demikian, rumusan masalah kedua terjawab bahwa bentuk sengketa akibat pelanggaran peralihan hak rumah subsidi meliputi sengketa over kredit ilegal, sengketa debitur dengan bank, dan sengketa status kepemilikan. Persamaan temuan ini dengan penelitian terdahulu terletak pada penegasan bahwa perjanjian di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum optimal. Perbedaannya, pembahasan ini menempatkan sengketa tersebut dalam hubungan yang lebih luas, yaitu antara hukum perjanjian, hukum perbankan, hukum pertanahan, dan kebijakan subsidi perumahan.

C. Akibat Hukum dan Penyelesaian Sengketa

Akibat hukum peralihan hak rumah subsidi yang tidak sah bergantung pada unsur yang dilanggar. Apabila perjanjian melanggar syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya sebab yang halal, maka perjanjian dapat dikualifikasikan batal demi hukum. Sebaliknya, apabila persoalan terletak pada cacat kehendak, kapasitas, atau persetujuan para pihak, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Dalam konteks over kredit rumah subsidi di bawah tangan, pelanggaran biasanya berkaitan dengan larangan pengalihan, tidak adanya persetujuan bank, dan tidak terpenuhinya prosedur akta autentik, sehingga akibat hukumnya cenderung mengarah pada tidak sahnya peralihan dan tidak dapat digunakannya perjanjian tersebut sebagai dasar balik nama. Manurung et al. (2023) menyimpulkan bahwa alih debitur KPR secara di bawah tangan merupakan perjanjian yang tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak memiliki kekuatan pembuktian untuk balik nama sertifikat (Manurung et al., 2023).

Konsekuensi bagi para pihak dapat berupa pembatalan perjanjian, pengembalian pembayaran, kewajiban pelunasan kredit, pengembalian manfaat subsidi, dan sanksi administratif. Dalam kasus peralihan sebelum masa lima tahun tanpa izin, penelitian terbaru menunjukkan adanya konsekuensi berupa pengembalian dana yang diperoleh melalui bank pelaksana serta kemungkinan sanksi administratif berupa denda (Buana & Suryono, 2024). Dari perspektif asas hukum perjanjian, praktik ini bertentangan dengan asas itikad baik karena debitur mengalihkan objek yang masih terikat pembiayaan dan jaminan tanpa melibatkan kreditur. Praktik tersebut juga melemahkan asas kepastian hukum karena pembeli baru menguasai objek secara fisik, tetapi tidak memperoleh legitimasi yuridis.

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi relevan apabila para pihak memerlukan putusan pengadilan untuk menegaskan keabsahan hubungan hukum, memerintahkan pengembalian uang, atau memberikan dasar hukum bagi proses administratif tertentu. Namun, litigasi memiliki kendala berupa biaya, waktu, serta kesulitan pembuktian apabila perjanjian hanya dibuat di bawah tangan. Sementara itu, jalur non-litigasi melalui negosiasi dan mediasi lebih sesuai apabila sengketa masih memungkinkan diselesaikan melalui kesepakatan, terutama dengan melibatkan bank pelaksana agar penyelesaian tidak hanya mengikat para pihak privat, tetapi juga selaras dengan kepentingan kreditur.

Secara kebijakan, temuan ini menunjukkan perlunya harmonisasi antara norma perumahan subsidi, hukum perdata, hukum pertanahan, dan praktik perbankan. Penguatan regulasi dapat dilakukan melalui penegasan prosedur alih debitur yang sah, pengawasan terhadap penghuni rumah subsidi, kewajiban edukasi hukum bagi penerima subsidi, serta integrasi data antara pemerintah, bank, dan lembaga pertanahan. Kontribusi analisis ini terletak pada penegasan bahwa sengketa peralihan hak rumah subsidi tidak cukup dipahami sebagai sengketa jual beli biasa, tetapi sebagai persoalan hukum multidimensi yang melibatkan kepastian hukum, perlindungan pihak beritikad baik, dan keberlanjutan kebijakan subsidi negara.

Rekomendasi yang dapat diajukan adalah perlunya pedoman teknis yang lebih operasional mengenai peralihan hak rumah subsidi, termasuk mekanisme alih debitur yang sah, peran wajib bank dan PPAT, serta model penyelesaian sengketa berbasis mediasi yang melibatkan lembaga pembiayaan. Penelitian lanjutan disarankan menggunakan pendekatan normatif-empiris untuk menguji sejauh mana ketentuan pembatasan peralihan hak rumah subsidi dipatuhi dalam praktik dan bagaimana efektivitas pengawasan pemerintah terhadap penyalahgunaan rumah subsidi.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas rumah bersubsidi di Indonesia memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari peralihan hak atas rumah komersial, karena tunduk pada pembatasan yang bersifat administratif dan sosial. Secara normatif, peralihan hak rumah subsidi diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 beserta peraturan pelaksanaannya, yang menegaskan adanya pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak melalui syarat-syarat tertentu, seperti masa penghunian, kriteria penerima MBR, serta kewajiban prosedur formal melalui bank dan PPAT. Pembatasan ini mencerminkan penerapan fungsi sosial hak milik dalam rangka menjamin distribusi

keadilan dan keberlanjutan kebijakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Selanjutnya, pelanggaran terhadap ketentuan peralihan hak tersebut menimbulkan berbagai bentuk sengketa, antara lain sengketa over kredit ilegal, sengketa antara debitur dengan bank pelaksana akibat wanprestasi perjanjian kredit, serta sengketa terkait status kepemilikan akibat tidak dilakukannya proses balik nama secara sah. Sengketa tersebut pada umumnya disebabkan oleh rendahnya pemahaman hukum masyarakat, tekanan kebutuhan ekonomi, serta lemahnya pengawasan terhadap implementasi kebijakan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik di lapangan, yang berdampak pada ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Adapun akibat hukum dari peralihan hak yang tidak sah dapat berupa batal demi hukum atau dapat dibatalkan, tergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Konsekuensi yang timbul meliputi pembatalan perjanjian, pengembalian dana, kewajiban pelunasan kredit, serta potensi sanksi administratif. Dalam hal penyelesaian sengketa, mekanisme yang dapat ditempuh meliputi jalur litigasi dan non-litigasi, meskipun keduanya menghadapi kendala, terutama dalam aspek pembuktian dan ketidakseimbangan posisi para pihak.

Dengan demikian, penelitian ini menegaskan bahwa peralihan hak atas rumah subsidi harus dipahami sebagai rezim hukum yang bersifat khusus dan tidak dapat dilepaskan dari tujuan kebijakan publik. Kontribusi penelitian ini terletak pada penguatan analisis normatif mengenai hubungan antara hukum perdata, hukum administrasi, dan kebijakan perumahan dalam konteks sengketa peralihan hak. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi, penguatan pengawasan, serta peningkatan literasi hukum masyarakat guna meminimalisir sengketa dan menjamin kepastian hukum. Penelitian lanjutan disarankan untuk mengombinasikan pendekatan normatif dan empiris guna mengkaji efektivitas implementasi regulasi secara lebih komprehensif.

Referensi

- Buana, R. N., & Suryono, A. (2024). Akibat hukum peralihan debitur terhadap rumah subsidi sebelum 5 tahun berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 35/PRT/M/2021 Kabupaten Jember. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4).
- Ibrahim, J. (2020). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kementerian PUPR. (2021). *Kebijakan dan strategi penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Lestari, D., & Hidayat, R. (2022). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi rumah subsidi di Indonesia. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 52(1), 105–120.
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). Keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari alih debitur atas Kredit Pemilikan Rumah secara di bawah tangan. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159–174.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum (Edisi revisi)*. Jakarta: Kencana.

- Nations, United. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. New York: United Nations.
- Pratama, A. (2021). Evaluasi kebijakan distribusi rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Jurnal Kebijakan Publik*, 12(2), 70–85.
- Rahman, F. (2023). Konflik normatif dalam pengaturan peralihan hak atas rumah subsidi. *Jurnal Rechtsvinding*, 12(1), 50–65.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2020). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sutedi, A. (2020). *Hukum perumahan dan permukiman di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zainuddin, A. (2021). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.