

**ASPEK HUKUM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH OLEH
DEVELOPER KEPADA KONSUMEN TANPA
MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN
(Studi pada PT. Wiraland Cabang Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
FINKY CHAIRUNISA
NPM. 1506200620**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FINKY CHAIRUNISA
NPM : 1506200620
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH
OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN
TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN
(Studi Pada PT. Wiraland Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 04 Oktober 2019

DOSEN PEMBIMBING



NURHILMIYAH, S.H., M.H
NIDN: 198111142005012003

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : FINKY CHAIRUNISA
NPM : 1506200620
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH
OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN
TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN
(Studi Pada PT. Wiraland Medan)

PENDAFTARAN : 11 Oktober 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

DOSEN PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H
NIDN: 198111142005012003



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, Tanggal 12 Oktober 2019 Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FINKY CHAIRUNISA
NPM : 1506200620
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH
OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN
TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN
(Studi Pada PT. Wiraland Medan)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Bisnis.

PANITIA UJIAN

Ketua

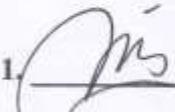
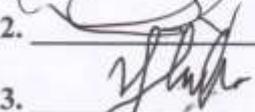
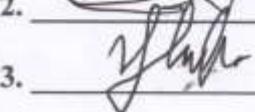
Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MIRSASTUTI, S.H., M.H
2. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.Hum
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 

ABSTRAK

ASPEK HUKUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN (STUDI PADA PT. WIRALAND CABANG MEDAN)

FINKY CHAIRUNISA

Kredit pemilikan rumah (KPR) memiliki 3 (tiga) pihak yang melakukan kerjasama, yakni pihak pengembang biasanya disebut developer, pihak konsumen, dan tentu saja pihak bank yang melakukan pembiayaan kredit pemilikan rumah. Tetapi pada jaman sekarang ini banyak pihak pengembang berupa developer yang memiliki ambisi untuk meraih keuntungan lebih dengan tidak melibatkan pihak perbankan dalam pelaksanaan kegiatan KPR dengan konsumen. Developer merupakan pihak yang membangun dan mengembangkan KP yang kemudian akan dicicil secara bertahap oleh konsumen. Hal ini tentu saja sudah melanggar pasal 15 PBI.No.20 Tahun 2018, terlebih developer bukan merupakan lembaga pembiayaan, maka selayaknya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembiayaan. Hal seperti ini tentu saja dapat menimbulkan efek yang negatif bagi konsumen.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Empiris yang menggunakan sumber data Primer dan Sekunder serta menganalisis data dengan analisis kualitatif untuk kemudian berupa uraian-uraian kalimat yang dapat mudah dimengerti oleh pembaca. Berdasarkan hasil penelitian bahwa pengaturan hukum tentang Kredit Pemilikan Rumah ada pada Peraturan Bank Indonesia No. 20 Tahun 2018 yang menyatakan ada 3 pihak dalam KPR yaitu Developer, Perbankan, dan Nasabah atau Konsumen. Bahwa pelaksanaan KPR harus sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku, dan tidak dibenarkan melaksanakan KPR tanpa pihak perbankan. Bahwa Kendala yang timbul jika sesuai prosedur artinya melibatkan pihak perbankan maka kendala ada pada pemahaman calon pemilik rumah tentang ketentuan hukum serta syarat-syarat KPR, jika tanpa pihak perbankan kendala yang timbul adalah ketidakadanya kepastian hukum bagi calon pemilik rumah karena tidak hadirnya pihak perbankan pada pelaksanaan kegiatan KPR.

Kata kunci: Developer, Konsumen, Perbankan, Kredit Pemilikan Rumah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan (Studi pada PT. Wiraland Cabang Medan).

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan program pendidikan Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Pembimbing, dan Bapak

Guntur Rambey S.H., M.H selaku Pembanding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan diucapkan terimakasih kepada seluruh Narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada teman-teman saya Vincent, Abdul Fattah Inal Tarigan, Tesya Wiranda, Cut Zalikha, Gusti Agung Baskoro, Ishanul Hamdi atas bantuan dan dorongan serta skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda Mahyan dan Ibunda Almh. Raumana Sari, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada Kakak saya Beby Sonia serta keluarga besar saya yang lain, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi, Awali dengan basmalah, Akhiri dengan Hamdalah, semoga ilmunya berkah, menjadi lentera di Alam Barzah. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang

membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, semoga semua dalam
lindungan Allah SWT, Amin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Agustus 2019

**Hormat Saya
Penulis,**

**FINKY CHAIRUNISA
NPM: 1506200620**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Abstrak	i
Kata pengantar	ii
Daftar isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	6
C. Defenisi Operasional	6
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian	8
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	9
2. Sifat Penelitian	9
3. Sumber Data	9
4. Alat Pengumpul Data	11
5. Analisis Data	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	13
B. Hukum Perbankan	24

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pengaturan Hukum Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada
Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan26
- B. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen
Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan46
- C. Kendalan dan Upaya Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada
Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan63

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan73
- B. Saran75

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu Negara dengan penduduk terbanyak di seluruh dunia. Para penduduk Indonesia yang berlimpah ternyata masih banyak yang belum memiliki perlindungan atap berupa rumah untuk dihuni bersama dengan keluarga. Penyebabnya tak lain dan tak bukan adalah sulitnya perekonomian para penduduk sehingga keuangan mereka hanya cukup untuk makan sehari-hari tanpa memiliki tabungan untuk membeli rumah.

Banyak cara yang ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya dengan melakukan kredit perumahan. Dengan melakukan pembelian kredit untuk perumahan, diharapkan masyarakat dapat memiliki rumah dengan tidak merasa terbebani karena biaya yang dikeluarkan dapat dijangkau oleh masyarakat. Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pandai-pandai membagi dan manajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi.

Upaya yang dilakukan perbankan di Indonesia dalam menangani masalah ini adalah melalui pemberian fasilitas untuk mewujudkan kebutuhan masyarakat tersebut. Melalui perbankan, kredit perumahan dapat diambil oleh masyarakat sebagai alternatif untuk memiliki sebuah rumah yang tetap. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat

dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank yang biasa disebut bank umum konvensional juga dapat memperoleh keuntungan dari perkreditan rumah tersebut.

Perbankan tidak jarang disama-samakan dengan lembaga pembiayaan, persamaannya adalah mereka sama-sama melakukan kegiatan pembiayaan pada badan usaha yang ingin menjadi debitor. Zaeni Asyhadie dalam bukunya mengemukakan beberapa perbedaan perbankan dengan lembaga pembiayaan sebagai berikut:¹

1. Lembaga pembiayaan dalam melaksanakan kegiatannya tidak memungut biaya dari masyarakat, sedangkan perbankan memungut biaya dari masyarakat.
2. Lembaga pembiayaan melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal, sedangkan perbankan melakukan kegiatan pembiayaan hanya dalam bentuk modal finansial.
3. Lembaga pembiayaan melakukan kegiatan pembiayaan kadang kala tidak memerlukan jaminan, sedangkan perbankan selalu disertai dengan jaminan.

Ketentuan umum Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, yang selanjutnya disebut PBI No.20 Tahun 2018 mengemukakan pengertian dari bank umum konvensional adalah bank umum

¹Zaeni Asyhadie. 2017. *Hukum Bisnis (Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Halaman 106.

yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang yang mengatur mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar Negeri.

Kredit pemilikan rumah (KPR) memiliki 3 (tiga) pihak yang melakukan kerjasama, yakni pihak pengembang biasanya disebut developer, pihak konsumen, dan tentu saja pihak bank yang melakukan pembiayaan kredit pemilikan rumah. KPR dalam PBI No.20 Tahun 2018 termasuk dalam Kredit Properti (KP) serta pembiayaannya yg disebut pembiayaan property (PP). Bank memberikan beberapa persyaratan untuk KP dan PP dalam melaksanakan program KPR seperti yang tertera pada pasal 15 PBI No.20 Tahun 2018 yang berbunyi:

Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan property yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

a. Memenuhi persyaratan:

- 1) Rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah secara neto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat(1) huruf b;
- 2) Memiliki perjanjian kerja sama antara Bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
- 3) Memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada Bank:

- a) Yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian; dan
- b) Nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP dengan
 - c) Pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh Bank; dan
- b. Tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk kepemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan KPR melibatkan pihak pengembang, pihak bank, dan konsumen itu sendiri yang harus melakukan perjanjian sebelum dilaksanakannya KPR. Tetapi pada jaman sekarang ini banyak pihak pengembang berupa developer yang memiliki ambisi untuk meraih keuntungan lebih dengan tidak melibatkan pihak perbankan dalam pelaksanaan kegiatan KPR dengan konsumen. Developer merupakan pihak yang membangun dan mengembangkan KP yang kemudian akan dicicil secara bertahap oleh konsumen. Hal ini tentu saja sudah melanggar pasal 15 PBI.No.20 Tahun 2018, terlebih developer bukan merupakan lembaga pembiayaan, maka selayaknya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembiayaan. Hal seperti ini tentu saja dapat menimbulkan efek yang negatif bagi konsumen.

Kegiatan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR tanpa melibatkan pihak perbankan bisa diartikan sebagai kejahatan bisnis, karena dengan tidak adanya melibatkan pihak perbankan maka kepastian hukum terhadap kegiatan yang dilakukan juga patut dipertanyakan. Romli Atmasasmita dalam

bukunya menyatakan bahwa secara filosofis, pengertian kejahatan bisnis mengandung makna bahwa telah terjadi perubahan nilai-nilai dalam masyarakat ketika suatu aktivitas bisnis dioperasikan sedemikian rupa sehingga sangat merugikan.²

Pelaksanaan kegiatan kredit pemilikan rumah (KPR) masih memiliki kendala yang harus dicarikan solusinya, yaitu ketika developer menjalin kerjasama dengan konsumen untuk melaksanakan KPR tanpa melibatkan pihak perbankan bagaimana pengaturan, pelaksanaan, serta kendala dan hambatan serta upaya untuk menanggulangnya. Berdasarkan uraian diatas, maka saya tertarik untuk mengangkat judul tentang “ASPEK HUKUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN (STUDI PADA PT. WIRALAND CABANG MEDAN)”

1. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi batasan permasalahan yang akan diteliti terangkum dalam rumusan masalah sebagai berikut;

- a. Bagaimana pengaturan hukum kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan?
- b. Bagaimana pelaksanaan kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan?
- c. Bagaimana kendala dan upaya kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan?

²Romli Atmasasmita. 2016. *Hukum Kejahatan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media Group. Halaman 45.

2. Faedah Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang Hukum Bisnis terutama terkait dengan kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.
- b. Secara praktis sebagai suatu bentuk sumbangan saran sebagai buah pemikiran bagi pihak yang berkepentingan dalam kerangka persoalan penerapan kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitianpun harus 3 (tiga).Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinya harus terlihat pada kesimpulan.³

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.

³Ida Hanifah Dkk. 2018. Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa. Medan: Pustaka Prima, halaman 16

3. Untuk mengetahui kendala dan upaya kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁴

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu mekanisme penggabungan perkara gugatan ganti kerugian atas tindak pidana penggelapan, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian dimaksud, yaitu:

1. **Kredit Pemilikan Rumah** dalam Pasal 1 angka 4 Naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara dinyatakan bahwa kredit pemilikan rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri.⁵
2. **Developer** yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pihak pengembang yang mendirikan rumah bagi konsumen yang kemudian tidak melibatkan pihak perbankan dalam perjanjian kerjasama Kredit Pemilikan Rumah.
3. **Konsumen** menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri,

⁴*Ibid.*, halaman 17

⁵Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: PrenadaMedia Group. Halaman 229.

keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

4. **Perbankan** merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa.⁶

D. Keaslian penelitian

1. Skripsi Dhea Ayu Pratiwi, NPM. 14423080, Mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2018 yang berjudul “Determinan Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Developer Syariah”. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif yang membahas tentang peran dan kedudukan konsumen pada pembelian KPR melalui bank Syariah.

E. Metode Penelitian

Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah, dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan. Penelitian ini dirangkai sedemikian rupa dengan menggunakan metode ilmiah. Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara yang memiliki tujuan untuk mencapai penelitian ilmiah, sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian. Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Istilah “metodelogi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Terhadap pengertian metodelogi, biasanya diberikan arti-arti sebagai logika dari penelitian

⁶Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Depok: PT.RajaGrafindo Persada. Halaman 25.

ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.⁷ Jadi metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris atau biasa disebut dengan studi lapangan yang dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris, bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan.⁸

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha melihat objek penelitian dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana kredit pemilikan rumah oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan.

3. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum empiris atau penelitian hukum lapangan, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Hukum Islam, Data Primer dan Data Skunder.

⁷Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penenlitan Hukum*. Jakarta: UI-Perss, halaman 5.

⁸Ida Hanifah, Op.Cit., Halaman 19

a. Sumber data kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut juga dengan kewahyuan. Dalam rangka pengamalan Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”.⁹

b. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (*field research*). Data primer didapat langsung dari objek atau subjek yang relevan dengan penelitian dengan cara wawancara dan studi lapangan.

c. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini. Data sekunder Adalah data yang bersumber dari studi kepustakaan (*library research*) yang berkaitan dengan data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen. Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data skunder meliputi;

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa;

⁹Ida Hanifah, *Op.Cit.*, Halaman 20

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
 - c) Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Kredit Properti Untuk Pembiayaan Properti dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari bahan pustaka atau dari penelitian yang sudah terakreditasi sebelumnya, tentunya yang terkait atau relevan dengan penelitian ini seperti; buku, jurnal ilmiah, majalah dan lain sebagainya.
- 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan begitu penelitian yang dilakukan akan semakin baik dan terkesan jujur. Agar sebuah tulisan ilmiah terbebas dari tindakan plagiat, maka seorang penulis harus bertindak jujur serta berterus terang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri.¹⁰

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini melalui dua cara, yaitu:

¹⁰Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiator*, Malang: Intelgensia Media, halaman. 87.

- a. Alat pengumpulan data primer; yaitu dengan cara melakukan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu pihak PT. Wiraland Cabang Medan.
- b. Alat pengumpulan data sekunder; dilakukan dengan dua cara, yaitu;
 - 1) Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
 - 2) Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan *carasearching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu dianalisis secara kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif analisis dalam bentuk uraian kalimat yang dituliskan melalui skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka berisi uraian sistematis tentang keterangan-keterangan yang dikumpulkan dari kepustakaan. Data yang berasal dari kepustakaan, harus ada hubungannya dengan penelitian dan menunjang pembahasan yang akan diteliti. Selain itu, tinjauan pustaka juga memuat tentang, konsep-konsep hukum yang diperoleh baik dari buku-buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti.¹¹

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

(1) Pengertian kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari Bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.¹²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

¹¹Ida Hanifah, *Op.Cit.*, halaman 18

¹²Hermasyah.2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: PrenadaMedia Group. Halaman 57.

persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

(2) Unsur-unsur kredit

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.¹³

Thomas Suyatno dalam buku Hermansyah mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:¹⁴

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

¹³*Ibid.*, halaman 58.

¹⁴*Ibid.*, halaman 59.

- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima dimasa mendatang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali dijumpai dalam praktik perkreditan.

(3) Jenis kredit

Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:

- a. Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang dan jasa.

- b. Kredit likuiditas yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Kredit ini dilaksanakan oleh Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Bank Sentral Tahun 1968, yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada.
- c. Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga lainnya.

Bahwa berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu:¹⁵

- 1. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru, misalkan pembelian tanah atau bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi, kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau

¹⁵*Ibid.*, halaman 60-61.

panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali dan/atau pembuatan proyek baru.

2. kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memnuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan antara pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.
3. kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perseorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk kredit pemilikan rumah. Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

Berdasarkan jenis-jenis kredit di atas, maka kredit pemilikan rumah termasuk dalam jenis kredit konsumsi yang melibatkan pihak bank sebagai pemberi kredit, pihak developer sebagai pengembang, dan pihak konsumen atau nasabah sebagai pembeli rumah.

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian, Maksud, dan Tujuan Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.¹⁶

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka.¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapat dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri.

Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang

¹⁶Tim Penyusun. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK. Halaman 18.

¹⁷*Ibid.*,

berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan kepada developer.¹⁸

Menurut Try Widiyono ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam aspek kajian yuridis dari bangunan yang hendak dibeli harus memiliki syarat-syarat sebagai berikut:¹⁹

- a. Syarat yuridis, yaitu tanah dan atau bangunan tersebut memiliki sertifikat atau surat-surat lain sehingga dapat didaftarkan untuk memperoleh sertifikat. Tanah dan atau bangunan tersebut tidak dalam sengketa.
- b. Hak-hak yang terdapat dalam sertifikat tanah dan bangunan tersebut merupakan hak atas tanah yang dapat dijadikan agunan kredit, yang menunjuk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu benda-benda tidak bergerak yang dapat dijadikan agunan kredit adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara (hak pakai yang diberikan oleh Negara yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi dan usaha) dan bangunan rumah susun atau hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas hak milik, HGB, atau hak pakai yang diberikan oleh Negara.
- c. Dapat dialihkan, yaitu tanah dan bangunan tersebut dapat diperjual-belikan atau dialihkan.

¹⁸*Ibid.*, halaman 19.

¹⁹Try Widiyono. 2006. *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia. Halaman 289-290.

- d. Segi ekonomis, tanah dan bangunan tersebut mempunyai nilai jual yang baik.

Berdasarkan uraian diatas, hak atas tanah merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan dalam melaksanakan KPR. Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA.²⁰

Pemahaman mengenai kredit pemilikan rumah pada nasabah mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Sebelum memutuskan untuk membeli rumah secara kredit seseorang lebih dahulu mengetahui pemahaman tentang kredit pemilikan rumah itu sendiri. Menurut nasabah pemahaman kredit pemilikan rumah bagi seseorang itu terletak pada kebutuhan yang ingin dipenuhi. Rumah lebih diutamakan untuk kebutuhan primer. Tujuan adanya kredit pemilikan rumah menurut beberapa sumber maksud dan tujuan diberikannya layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas, artinya membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah akan tetapi tidak mempunyai uang secara cash dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain.²¹

²⁰ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan:Pustaka Prima. Halaman 30.

²¹ Vicky Kustrihariyanto. 2008. "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Btn Surakarta)". (Skripsi), Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Maksud dan tujuan kredit pemilikan rumah pada nasabah mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Kredit pemilikan rumah meningkatkan kesejahteraan untuk kebutuhan primer perumahan jadi bila tidak ada fasilitas KPR mungkin beli rumah untuk masa sekarang jika tidak melalui kredit akan kesulitan. KPR itu merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah. Kredit pemilikan rumah memberi kemudahan bagi khususnya purnawirawan untuk dapat memiliki rumah dengan sistem kredit dalam waktu yang ditentukan, adanya KPR bisa memiliki rumah walaupun hidup di jangka panjang. KPR membantu kalangan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan penjelasan di atas ada kecenderungan bahwa masyarakat memandang kredit pemilikan rumah sangat membantu untuk memenuhi kehidupannya. Proses KPR PNS dipermudah, proses singkat penyaluran kredit bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang akan membeli rumah melalui fasilitas Tabungan Perumahan (Taperum) akan dipercepat. Cukup beberapa jam saja.²²

2. Jenis-jenis Perjanjian KPR

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem Konvensional dengan KPR dengan sistem Syariah terletak

²²Vicky Kustrihariyanto. 2008. "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Btn Surakarta)". (Skripsi), Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR dilaksanakan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternative sesuai dengan kebutuhan nasabah.²³

KPR syariah merupakan skema KPR menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariah Islam. Di masyarakat, KPR identik dengan perbankan padahal KPR tidak hanya dapat dilakukan dengan menggunakan intermediari perbankan, namun dapat juga menggunakan koperasi atau lembaga keuangan lainnya. KPR syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (*risk sharing* dan *profit sharing*) dan penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah. Dengan demikian, KPR syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara perbankan syariah yang menggunakan paling tidak dua kontrak yaitu kontrak jual beli (*murabahah*) dan kontrak sewa beli (*ijarah*).²⁴

Pada dasarnya KPR Syariah juga merupakan KPR tanpa melibatkan pihak perbankan, tetapi bukan termaksud KPR tanpa melibatkan pihak perbankan dalam penelitian ini. KPR tanpa melibatkan pihak perbankan pada penelitian ini adalah KPR dengan developer konvensional tetapi tidak melibatkan pihak perbankan yang bermaksud untuk mendapatkan keuntungan lebih.

²³Tim Penyusun, *Loc. Cit.*,

²⁴Egy Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi di Jawa Barat). *Dalam Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* Vol. 10 No. 3 Desember 2017.

3. Pihak-pihak yang terkait dalam KPR

Adapun pihak-pihak yang terkait dalam pembelian rumah dengan sistem kredit yaitu:²⁵

1. Penyelenggara pembangunan perumahan

Penyelenggara pembangunan perumahan adalah pihak yang melakukan pembangunan perumahan, yang berbentuk perseorangan warga Negara Indonesia, Perseroan Terbatas (PT) atau Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

2. Pembeli rumah

Pembeli rumah adalah orang per orang atau badan hukum yang membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan melalui pembayaran dengan sistem kredit.

3. Bank

Bank adalah pihak yang menyediakan dana atau pembiayaan pemilikan untuk pembelian rumah secara kredit melalui perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit dengan pembeli rumah. Pihak bank berkedudukan sebagai kreditur dan berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan atas hak atas tanah beserta rumah yang dibeli oleh pembeli rumah.

4. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang membuat perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit antara bank dan pembeli rumah.

²⁵Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 231-232.

5. Pejabat pembuat akta tanah

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang membuat akta jual beli hak atas tanah beserta bangunan rumah antara penyelenggara pembangunan perumahan dan pembeli rumah, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan membuat akta pemberian hak tanggungan atas hak atas tanah beserta bangunan rumah yang dibeli oleh pembeli rumah.

6. Kantor pertanahan kabupaten/kota

Kantor pertanahan kabupaten/kota adalah instansi yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama penyelenggara pembangunan perumahan, sertifikat hak atas tanah atas nama pembeli rumah, dan sertifikat hak tanggungan atas hak atas tanah beserta bangunan rumah yang dibebani dengan hak tanggungan.

C. Hukum Perbankan

1. Sistem Perbankan Di Indonesia

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis di dalam perekonomian suatu Negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian. Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menyalurkan dana di samping

itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun atau menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa bank lainnya. Sistem perbankan di Indonesia disebut dengan *dual banking system*, maksudnya adalah terselenggaranya dua sistem perbankan (konvensional dan syariah) secara berdampingan yang pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Berdasarkan Undang-Undang No 21. Tahun 2008 Tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat. Adapun definisinya adalah, bank umum konvensional adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan bank perkreditan rakyat adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Adapun yang dimaksud bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Adapun definisinya adalah, bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²⁷

²⁶Trisadini dan abd.Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana. Halaman 1.

²⁷*Ibid.*, halaman 2.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan

Sebelum mengulas lebih dalam mengenai pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah maka ada baiknya jika mengetahui terlebih dahulu pengaturan dan ruang lingkup tentang perumahan di Indonesia. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada di dalam masyarakat.

Setiap manusia dihadapkan pada 3 kebutuhan dasar yaitu pangan(makan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik dipertanian maupun di pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab dari masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.²⁸

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu

²⁸Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 2.

dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.²⁹

Pada saat ini ketentuan atau pengaturan tentang perumahan diatur dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Latar belakang diundangkannya Undnag-undang No 1 Tahun 2011 disebutkan dalam konsideransinya yaitu:³⁰

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya.
2. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
3. Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan pemukiman yang berbasis kesawar dan keswadasaan masyarakat sehingga merupakan satu

²⁹*Ibid.*,

³⁰*Ibid.*,

kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomin dan sosial budaya yang mampu menjamin kelangasungan lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan masyarakat, berbangsa, bernegara;

4. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.
5. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.

Dalam Undang-undang No 1 Tahun 2011 ditetapkan bahwa rumah dapat berfungsi sebagai:

- a. Pemenuhan kebutuhan dasar;
- b. Tempat tinggal atau hunian;
- c. Asset (kekayaan) bagi pemiliknya;
- d. Status sosial dan ekonomi bagi pemiliknya;
- e. Tempat untuk mendapatkan penghasilan atau keuntungan;
- f. Sarana Pembina keluarga, cerminan harkat dan martabat bagi pemiliknya;
- g. Penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri sipil.

Pasal 2 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan pemukiman diselenggarakan dengan berasaskan:³¹

- a. Kesejahteraan, memberi landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan pemukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Keadilan dan pemerataan, member landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan pemukiman dapat dinikmati secara proposional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Kenasionalan, memberikan landasarn agar kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga Negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d. Keefisienan dan kemanfaatan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dilaksanakan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industry bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Keterjangkauan dan kemudahan, memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan pemukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya

³¹*Ibid.*, halaman 10-12.

iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar setiap warga Negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar perumahan dan permukiman.

- f. Kemandirian dan kebersamaan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman bertumpu kepada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan pemukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan pemukiman.
- g. Kemitraan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Keserasian dan keseimbangan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- i. Keterpaduan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam

perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengadilan, baik intra maupun antar instansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang dan saling mengisi.

- j. Kesehatan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman memenuhi standart rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan prilaku hidup yang sehat.
- k. Kelestarian dan keberlanjutan, member landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan pemukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi seakrang dan generasi yang akan datang.
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan, memberikan landasan agara penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman memperhatikan masalah keselamatan, keamanan lingkungan, dan berbagai ancaman yangmembahayakan penghuninya, ketertiban administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan pemukiman.

Berdasarkan uraian Pasal 2 UU No 1 Tahun 2011 di atas maka Kredit Pemilikan Rumah dengan tidak melibatkan pihak perbankan telah melanggar asas kemitraan yang harusnya dilaksanakan dengan bermitra dengan bank tetapi tidak sedemikian adanya, lalu melanggar asas keselamatan, keamanan konsumen karena KPR yang tidak melibatkan pihak perbankan juga dapat diartikan sebagai tidak

adanya kepastian hukum bagi konsumen yang menjalankan perjanjian dengan developer langsung tanpa adanya peran dari pihak perbankan.

Setelah membahas mengenai pengaturan hukum mengenai perumahan, maka selanjutnya akan dibahas mengenai pengaturan hukum tentang Kredit Pemilikan Rumah secara luas. Pengaturan hukum merupakan hal yang patut untuk diperhatikan oleh seorang peneliti atau penulis, karena Negara Indonesia merupakan negara hukum yang tentu saja segala hal harus berpacu pada aturan hukum yang berlaku baik hukum positif yang tertulis ataupun juga hukum yang tidak tertulis layaknya hukum adat. Pengaturan hukum terkait dengan KPR tentunya masuk kedalam lingkup hukum bisnis, maka dari itu berikut akan diuraikan terlebih dahulu tentang hukum bisnis dan ruang lingkungannya agar lebih mudah menuju kepada pengaturan hukum mengenai KPR.

Pengertian hukum sampai sekarang masih tidak dapat dipastikan, sudut pandang para ahli berbeda-beda mengenai pengertian dari “hukum”. Oleh karena itu penulis akan mencoba merangkum beberapa pengertian hukum dari para ahli. Menurut Leon Duguit dalam buku Toman Sony Tambunan mengatakan hukum ialah aturan tingkah laku para anggota masyarakat, aturan yang daya penggunaannya pada saat tertentu diindahkan oleh suatu masyarakat sebagai suatu jaminan dari kepentingan bersama dan yang jika dilanggar menimbulkan reaksi bersama terhadap orang yang melakukan pelanggaran itu. Selanjutnya menurut E. Utrecht masih didalam buku Toman Sony hukum ialah himpunan peraturan-

peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib masyarakat dan oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu.³²

Subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban yang memiliki kewenangan untuk bertindak. Yang menjadi subjek hukum adalah, pertama, manusia/orang pribadi yang sehat rohani dan tidak dibawah pengampuan. Kedua, badan hukum, selanjutnya objek hukum adalah segala sesuatu yang bisa berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum, yang dilakukan oleh subjek hukum, biasanya dinamakan benda atau hak yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek hukum. Untuk memahami maksud dari kata benda disini, maka dapat memedomani Pasal 503 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa benda dibedakan menjadi 2 yaitu:

1. Benda berwujud adalah segala sesuatu yang dapat dilihat dan diraba oleh indra manusia, misalnya tanah, rumah, kendaraan, dan sebagainya.
2. Benda tidak berwujud adalah semua hak yang dapat dinikmati, misalnya hak cipta, hak paten, merek, dan sebagainya.

Dalam pasal 504 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa benda dibedakan menjadi dua yaitu, benda bergerak dan benda tidak bergerak.³³

Jika dilihat dari pengertian serta lingkup subjek dan objek hukum di atas, maka dapat diketahui subjek hukum pada penelitian kali ini adalah Developer sebagai badan hukum, pihak bank sebagai badan hukum dan konsumen yang bisa

³² Toman Sony Tambunan dan Wilson RG Tambunan. 2019. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenada Media Group. Halaman 5.

³³ *Ibid.*, halaman 6.

saja orang perseorangan maupun badan hukum, dan objek dari penelitian ini merupakan rumah yang dibangun berdasarkan Kredit Pemilikan Rumah.

Kredit Pemilikan Rumah diselenggarakan pada umumnya dan jika dilihat dari aturan yang berlaku dijalankan dengan dasar perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum yang tentunya bersifat mengikat kedua belah pihak atau lebih didalam suatu hukum yang masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing dan jika melanggar tentunya didalam perjanjian juga tertera sanksi yang berlaku yang harus diterima oleh si pelanggar.

Berbicara mengenai sumber hukum, Toman kembali menjelaskan dalam bukunya beberapa sumber hukum yaitu:³⁴

- a. Sumber hukum material, yaitu sumber hukum yang dapat ditinjau dari sisi ekonomi, sejarah sosiologi, filsafat, agama, dan sebagainya.
- b. Sumber hukum formal, yaitu sumber hukum yang berasal dari:
 - 1) Undang-Undang, adalah peraturan yang ditetapkan oleh suatu negara yang memiliki kekuatan hukum bersifat mengikat, dan beralaku pada semua lapisan masyarakat.
 - 2) Kebiasaan, adalah tindakan manusia yang tetap dilakukan secara berulang-ulang dan dalam waktu yang sama.
 - 3) Keputusan hakim, artinya seorang hakim memiliki hak untuk membuat peraturan sendiri dalam menyelesaikan suatu perkara. Keputusan hakim tersebut menjadi sumber hukum bagi pengadilan.

³⁴*Ibid.*, halaman 6-7.

- 4) Traktat (perjanjian), adalah perjanjian mengikat para pihak yang mengadakannya atau setiap perjanjian harus ditaati dan dipatuhi.
- 5) Pendapat para ahli hukum (doktrin), artinya pendapat dari para ahli hukum mempunyai kekuasaan dan berpengaruh dalam pengambilan keputusan oleh hakim.

Setelah membahas secara singkat pengertian dan ruang lingkup hukum, selanjutnya akan dibahas mengenai pengertian dan ruang lingkup bisnis agar kemudian pembaca dapat memahami apa itu hukum bisnis yang menjadi dasar pengaturan hukum bagi KPR yang menjadi fokus dari penelitian ini.

Madura mendefinisikan bisnis adalah usaha yang menyediakan produk atau jasa yang diinginkan oleh pelanggan. Secara umum ada beberapa tujuan dari bisnis yaitu:³⁵

- a. Menyediakan barang atau jasa, artinya, suatu usaha atau bisnis didirikan untuk menghasilkan berbagai bentuk produk, baik dalam bentuk barang ataupun jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat luas. Berbagai produk yang dihasilkan harus mengutamakan kualitas.
- b. Keuntungan, setelah produk dihasilkan, kemudian dipasarkan kepada pembeli, maka selanjutnya yang diharapkan adalah keuntungan dari penjualan produk tersebut. Keuntungan (laba) merupakan selisih antara pendapatan dan biaya operasional suatu bisnis;
- c. Kesejahteraan pemilik faktor produksi dan masyarakat, keuntungan yang diperoleh dari hasil penjualan barang atau jasa yang dihasilkan

³⁵*Ibid.*, halaman 9-10.

perusahaan, maka keuntungan tersebut digunakan untuk membiayai berbagai operasional perusahaan.

- d. Menjaga keberlangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang. Setiap usaha atau bisnis tentunya memiliki visi, tujuan dan saran yang ingin dicapai. Untuk mencapai hal tersebut, dibutuhkan komitmen dan kerja keras dari pemilik modal serta karyawannya.
- e. Kemajuan atau pertumbuhan. Artinya, suatu usaha atau bisnis yang didirikan diharapkan dapat bertumbuh dan berkembang dengan baik. Pemilik usaha tentunya tidak ingin bisnisnya. Pemilik usaha tentu saja tidak ingin bisnisnya, dari waktu ke waktu hanya begitu saja kondisinya. Oleh karena itu, dibutuhkan keseriusan dalam mengelola bisnis yang didirikannya tersebut.
- f. Prestise atau prestasi. Artinya, suatu usaha atau bisnis didirikan sebagai bentuk prestise dari pemlikik modal. Misal, seseorang memiliki modal yang besar berkeinginan mendirikan perusahaan, bertujuan untuk menciptakan lapangan kerja yang seluas luasnya kepada masyarakat, membantu meningkatkan pendapatan masyarakat, atau sebagai bentuk kepuasan diri.

Berangkat dari pengertian dan ruang lingkup hukum dan bisnis maka dapat disimpulkan pengertian dan ruang lingkup hukum bisnis. Hukum bisnis adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak

tertulis, yang mengatur hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian-perjanjian meupun perikatan-perikatan yang terjadi dalam praktik bisnis.³⁶

Berdasarkan pengertian di atas maka yang bertugas dan layak untuk menjadi aturan dari masalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan adalah PBI No. 20 Tahun 2018. Dimana di aturan tersebut dirangkum bagaimana hukum yang harus dipatuhi pihak developer sebagai pengembang, konsumen, dan pihak bank itu sendiri yang mana artinya secara garis besar bahwa Kredit Pemilikan Rumah haruslah melibatkan Pihak bank.

Menurut Amirizal dalam buku Abdul R Saliman salah satu fungsi hukum bisnis adalah sebagai sumber informasi yang berguna bagi praktisi bisnis, untuk memahami hak-hak dan kewajiban-kewajibannya dalam praktik bisnis, agar terwujud waktak dan prilaku aktivitas dibidang bisnis yang berkeadilan, wajar, sehat dan dinamis.³⁷

Berdasarkan uraian di atas maka dirasa harus menuju kepada pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah yaitu PBI No. 20 Tahun 2018. Menurut Pasal 15 ayat (1) PBI No. 20 Tahun 2018 mengemukakan:

(1) Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

³⁶Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana. Halaman 8.

³⁷*Ibid.*,

a. Memenuhi persyaratan:

1. Rasio Kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah secara neto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b;
2. Memiliki perjanjian kerja sama antara Bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
3. Memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada Bank:
 - a) Yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian; dan
 - b) Nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP dengan pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh Bank; dan

- b. Tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Berdasarkan uraian Pasal 15 ayat (1) di atas dapat diketahui bahwa sebuah kredit pemilikan rumah harus memiliki perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang (developer) yang memuat kemampuan dan kesanggupan pihak pengembang untuk menyelesaikan proyek kredit pemilikan rumah yang nantinya

akan menjadi milik konsumen sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Perjanjian atau biasa disebut juga dengan kontrak. Berkaca dari pengertian ini maka sebuah perusahaan developer yang melakukan perjanjian dengan konsumen langsung tanpa melibatkan pihak perbankan tidak dibenarkan.

Perjanjian adalah istilah dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis. Para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan. Dengan demikian, kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, kontrak adalah sah bila memenuhi syarat-syarat seperti berikut ini:

- a. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar, maka kontrak dapat dibatalkan
- b. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum.

Selanjutnya dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyai pasal tersebut sangat jelas terkandung asas:

- a. Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak.

- b. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya.
- c. *Pacta sunt servanda*, artinya kontrak itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Selanjutnya, developer seharusnya wajib memberikan jaminan untuk pihak bank sebagai alat untuk memastikan bahwa pengembang atau developer menyelesaikan tugas dan kewajibannya dengan baik sampai selesai. Nilai jaminan juga harus mendekati selisih dari pengeluaran pihak bank kepada developer.

Dalam KUHPerdara memang tidak dikatakan secara tegas merumuskan tentang apa yang dimaksud dengan jaminan itu. Namun demikian, dari ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara dapat diketahui arti dari jaminan tersebut. Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa segala kebendaan siberhutang (debitur), baik yang bergerak amupun tidak bergerak, baik yang sesudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut.

Pasal 1131 KUHPerdara tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, tanggung jawab yang mana berupa kekayaan, baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengana asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan utang kepada

seseorang percaya bahwa debitur akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.³⁸

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Dalam hal ini seorang developer tidak memberikan jaminan kepada bank karena tidak adanya perjanjian yang melibatkan pihak perbankan dalam kredit pemilikan rumah dengan konsumen, oleh karena itu hal ini juga menjadi dasar jika developer telah melanggar pengaturan tentang kredit pemilikan rumah.

Selain aturan di atas, Adapun ruang lingkup perangkat aturan hukum mengenai perjanjian kredit adalah sebagai berikut:³⁹

- a. KUH Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang.
- b. Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998:
 - 1) Pasal 1 ayat 11 tentang kredit.
 - 2) Perjanjian anjak piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.

³⁸ *Ibid.*, halaman 16.

³⁹ Rooslita. 2018. Analisa Yuridis Perjanjian Kerja Sama Developer Dengan Bank Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Tesis) Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

- 3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbitan kartu kredit.
- 4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu atau melakukan jual beli.
- 5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar (Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 34/KP/II/80).
- 6) Perjanjian meminjam dalam Undang-Undang melepas uang.
- 7) Perjanjian pinjam uang di dalam Undang-Undang Riba.

Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit dapat disimpulkan bahwa dasar dari perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam KUH Perdata. KUH Perdata pasal 1754 menyatakan bahwa :

Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas, yaitu bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai. Jika dipakai istilah *verbruiklening* maka termasuk di dalamnya adalah uang. Telah diuraikan pada sub bab sebelumnya tentang dasar hukum kredit secara umum. Dari rumusan yang

terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit dapat disimpulkan bahwa dasar dari perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam KUH Perdata. KUH Perdata pasal 1754 menyatakan bahwa:

Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dari pengertian perjanjian pinjam-meminjam di atas dikaitkan dengan KPR yang merupakan salah satu jenis dari perjanjian kredit yang sifatnya konsumtif adalah masuk dalam ruang lingkup pelaksanaan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Uraian pengertian KPR pada dasarnya memang tidak ada disebutkan secara langsung tentang KPR.

Dikaji dari segi kewajiban orang yang meminjam berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam dan jika barang itu musnah dengan cara apapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1755 KUH Perdata. Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1759 KUH Perdata. Sedangkan kewajiban peminjam dalam hal ini mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1763 KUH Perdata, selain itu menurut Pasal 1765 KUH Perdata adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang habis karena pemakaian.

Secara umum perbedaan antara perjanjian kredit dengan pinjam-meminjam dalam KUHPerdato adalah:⁴⁰

- a. Perjanjian kredit merupakan perjanjian bernama dalam aturan perbankan sebaliknya perjanjian pinjam-meminjam merupakan arti luas dalam Bab III KUH Perdata.
- b. Dalam Perjanjian kredit bank wajib mengetahui penggunaan dan sedangkan pada perjanjian pinjam-meminjam, pemberi pinjaman tidak perlu mengetahui penggunaan dana.
- c. Dalam perjanjian kredit bank memiliki kebijakan yang ketat dalam memberikan pinjaman sementara perjanjian pinjam-meminjam dalam KUH Perdata sepenuhnya pemberian pinjaman berada dalam pertimbangan kreditur.
- d. Perjanjian kredit bank berada di bawah pengawasan Bank Indonesia Dan OJK Sementara perjanjian pinjam-meminjam tidak ada pengawasan dari lembaga.
- e. Pada perjanjian kredit bank berlaku standar kontrak sementara para perjanjian pinjam-meminjam didasarkan atas kesepakatan.
- f. Pada perjanjian kredit bank selalu disertai dengan bunga sementara pada perjanjian pinjam-meminjam dapat ditentukan bunga atau tidak.

⁴⁰Rooslita. 2018. Analisa Yuridis Perjanjian Kerja Sama Developer Dengan Bank Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Tesis) Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

- g. Pada perjanjian kredit selalu memiliki jaminan yang diikat (HT, Fidusia, Cessie) sementara pada perjanjian pinjam-meminjam padaprakteknya tidak diikat dan didaftarkan kepada lembaga jaminan.
- h. Pada perjanjian kredit bank selalu ditentukan bunga, provisi, administrasi, asuransi jiwa, asuransi kredit sementara pada perjanjian pinjam-meminjam tidak ditentukan.

Pengaturan hukum terkait dengan pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh developer kepada konsumen mewajibkan untuk melibatkan pihak perbankan, karena jika tidak melibatkan pihak perbankan maka kepastian hukum bagi konsumen tidak akan terpenuhi karena bisa saja developer tidak memenuhi kewajibannya, jika melibatkan pihak perbankan maka pihak bank dengan mudah untuk meminta pertanggungjawaban dari developer atas kewajibannya, selain itu developer tetap saja bukanlah termasuk lembaga pembiayaan, developer hanya bertugas sebagai pengembang pada dasarnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak PT. Wiraland selaku Developer untuk banyak Kredit Pemilikan Rumah terkait dengan aturan hukumnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tentu saja developer selalu melibatkan pihak perbankan untuk menjadi lembaga pembiayaan terhadap Kredit Pemilikan Rumah yang akan dibangun untuk nasabah.⁴¹

Pengaturan tentang Kredit Pemilikan Rumah sampai sekarang ini sudah dapat dibilang baik dan terstruktur, pihak developer juga mudah untuk

⁴¹ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

menyampaikan atau member informasi terkait dengan produknya baik kepada pihak bank yang akan membiayai, ataupun dengan pihak nasabah yang bermaksud untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah.⁴²

Saat ini tidak ada yang harus dirubah mengenai peraturan Kredit Pemilikan Rumah, hanya saja harus lebih diperketat lagi pengawasan terhadap kegiatan Kredit Pemilikan Rumah, karena kegiatan ini dilaksanakan atau melibatkan bukan hanya dua pihak, tetapi melibatkan 3 pihak yaitu pihak Developer, Perbankan, dan Nasabah.⁴³

Jika ada nasabah yang ingin melakukan Kredit Pemilikan Rumah memang masih banyak yang belum paham tentang pengaturan hukumnya, tetapi baik dari pihak developer maupun pihak perbankan biasanya bias dengan mudah member informasi kepada nasabah yang belum mengerti sebenarnya bagaimana pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah ini.⁴⁴

B. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada dasarnya mencakup 3 pihak yakni pihak pengembang atau developer, pihak konsumen dan pihak bank sebagai penyalur dana, tetapi kembali lagi yang menjadi permasalahan jika kegiatan tersebut tidak melibatkan pihak bank yang secara luas sering terjadi belakangan ini, maka dari itu ada baiknya jika dalam penelitian ini juga membahas tentang

⁴² Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

⁴³ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

pihak perbankan itu sendiri agar dapat menjadi acuan untuk pihak-pihak yang terkait dikemudian hari.

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis didalam perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana dan pihak yang mempunyai kekurangan dana. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian.⁴⁵

Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) di samping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa bank lainnya.⁴⁶

Asas perbankan Indonesia dapat diketahui dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 2, “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”. Demokrasi ekonomi yang dimaksud adalah demokrasi ekonomi yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945.⁴⁷

⁴⁵Trisadini P. Usanti dan Abd.Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana. Halaman 1.

⁴⁶*Ibid.*,

⁴⁷ Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persana. Halaman 14.

Mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, tidak ada penjelasan secara resmi, tetapi dapat dikemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan profesional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat. Selain itu bank dalam menjalankan usahanya harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten dengan didasari oleh itikad baik.⁴⁸

Hukum perbankan merupakan hukum yang mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan perbankan. Selain mengatur perbankan, hukum perbankan juga mengatur lembaga keuangan bank, yakni semua aspek perbankan dengan yang lain, perbankan sebagai segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, yang di dalamnya mencakup keseimbangan, kegiatan usaha serta cara dan proses melaksanakan kegiatan usahanya. Hukum yang mengatur masalah perbankan disebut hukum perbankan (*banking law*) yakni merupakan seperangkat kaidah hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin, dan lain-lain. Sumber hukum yang mengatur masalah-masalah perbankan sebagai lembaga, dan aspek kegiatannya sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi oleh suatu bank, perilaku petugasnya, hak, kewajiban, tugas, dan tanggung jawab, para pihak yang bersangkutan dengan bisnis perbankan, apa yang boleh dan tidak

⁴⁸*Ibid.*, halaman 15.

boleh dilakukan oleh bank, eksistensi bank, dan lain-lain yang berkenaan dengan dunia perbankan tersebut.⁴⁹

Ruang lingkup dari pengaturan hukum perbankan adalah sebagai berikut:⁵⁰

1. Asas-asas perbankan, seperti norma efisiensi, keefektifan, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan lembaga perbankan, hubungan, hak dan kewajiban bank.
2. Para pelaku bidang perbankan, seperti dewan komisaris, direksi dan karyawan, maupun pihak terafiliasi. Mengenai bentuk badan hukum pengelola, seperti PT Persero Perusahaan Daerah, koperasi atau perseroan terbatas, mengenai bentuk kepemilikan, seperti milik pemerintah swasta, patungan dengan asing dan bank asing.
3. Kaidah-kaidah perbankan yang khusus diperuntukan untuk mengatur perlindungan kepentingan umum dari tindakan perbankan, seperti pencegahan persaingan yang tidak sehat, antitrust, perlindungan nasabah, dan lain-lain.
4. Yang menyangkut dengan struktur organisasi yang berhubungan dengan bidang perbankan, seperti eksistensi dari dewan moneter, bank sentral, dan lain-lain.
5. Yang mengarah kepada pengamanan tujuan-tujuan yang hendak dicapai oleh bisnisnya bank tersebut, seperti pengadilan, sanksi, intensif, pengawasan, prudent banking dan lain-lain.

⁴⁹*Ibid.*, halaman 19.

⁵⁰*Ibid.*, halaman 20.

Pada awalnya pihak pengembang yaitu developer harus melakukan perjanjian kerja sama terlebih dahulu dengan pihak bank. Setelah melakukan perjanjian kerja sama maka akan timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian kerja sama itu.

Pada perjanjian kerja sama ini adapun kewajiban yang dimiliki oleh developer adalah sebagai berikut:⁵¹

1. Setiap realisasi KPR maka pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan kepada Bank:
 - a. Surat pernyataan pengurusan pemisahan dan balik nama atas tanah dan bangunan atas nama pembeli/debitur yang dikeluarkan oleh pihak pertama
 - b. Kesemuanya harus diserahkan kepada pihak kedua pada saat ditandatanganinya perjanjian kredit atau pengakuan hutang antara pihak kedua dengan pembeli/debitur
 - c. Berita acara serah terima rumah/ruko yang ditandatangani pembeli/debitur dan atau surat pemberitahuan atas serah terima
 - d. rumah/ruko kesemuanya hanya dilakukan bilamana rumah/ruko dalam keadaan siap huni.
2. Pihak developer dengan ini menjamin sepenuhnya dan menyatakan kepada pihak bank :

⁵¹ Dyah Rahmawati, 2006. Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di Pt.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang (Tesis) Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.

- a. Untuk menyerahkan kepada pihak bank atas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, Pengakuan Hutang/perjanjian kredit antara pembeli dan bank
- b. Untuk mengurus pemisahan dan menyelesaikan balik nama atas tanah dan bangunan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, pengakuan hutang/perjanjian kredit anatar pembeli dan bank, serta menyerahkan sertifikat atas nama pembeli kepada bank
- c. Tanah berikut bangunan rumah/tanah berikut bangunan yang dijual kepada pembeli/debitur adalah benar hak penuh pihak developer sendiri tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak apaapaun juga, belum pernah dijual, dipindahtangankan, disewakan/dioperkan haknya atau dijaminkan haknya dengan cara apaapaun juga kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis pihak bank, tidak tersangkut dalam suatu perkara/sengketa, dan juga tidak dikenai sitaan
- d. Bahwa selama sertifikat induk atas nama pihak developer belum dilakukan pemisahan dan sertifikat hasil pemisahan belum terbit atasnama pembeli/debitur sehingga masa berlaku SKMHT tersebut diatas akan menjadi lewat waktu atau gugur, pihak developer dengan ini tidak dapat ditarik kembali tanpa syarat, menyatakan bersedia untuk menghadirkan kembali pembeli/debitur untuk menandatangani

SKMHT dihadapan notaris/PPAT , dan biaya-biaya yang timbul atas beban pihak developer

e. Tanpa mengurangi maksud dan ketentuan lain dalam perjanjian ini, selama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikat atas nama pembeli/debitur belum diserahkan kepada pihak bank dan belum dilakukan penandatanganan APHT untuk kepentingan bank, terdapat keadaan apabila pembeli/debitur:

- 1) Menunggak kewajiban angsuran pinjaman sebanyak 3 (tiga) ulan berturut-turut atau lalai memenuhi kewajiban pembeli/debitur berdasarkan perjanjian kredit maka pihak developer wajib melunasi/membayar tunggakan tersebut berikut denda keterlambatan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah pihak developer menerima surat dari pihak bank
- 2) Bilamana setelah pihak developer melunasi tersebut, ternyata pembeli/debitur dapat melanjutkan pembayaran atau pelunasan angsuran pada bulan berikutnya, maka pihak bank dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak pelunasan oleh pembeli/debitur tersebut, wajib menyetorkan kerening pihak developer sebesar jumlah yang telah dilunasi oleh pihak developer, namu bilamana dalam bulan berikutnya pembeli/debitur tetap tidak dapat melunasi kewajibanya maka pihak developer wajib melunasi seluruh hutang pembeli/debitur

kepada pihak bank berikut bunga, denda dan biaya-biaya lain yang terhutang berdasarkan ketentuan dalam perjanjian kredit.

Sedangkan hak dan kewajiban Bank sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut adalah:⁵²

- a. Pihak bank berhak seaktu-waktu sebelum perjanjian kredit dan Akta Jual Beli ditandatangani untuk merubah plafond fasilitas kredit sebagaimana ditentukan dalam pasal 2 perjanjian ini
- b. Pihak bank berkewajiban untuk melakukan evaluasi atas diri pembeli/debitur
- c. Pihak bank berkewajiban pula untuk melakukan evaluasi terhadap jaminan yang diserahkan dengan baik dan layak oleh pihak developer, serta harus memenuhi yang ditentukan pihak bank

Secara umum prosedur pemberian oleh badan hukum menurut Kasmir dalam jurnal JAB Vol 2 No 2 Tahun 2015 sebagai berikut:⁵³

- a. Pengajuan berkas-berkas, Dalam prosedur pertama dalam pemberian kredit yaitu pemohon kredit harus mengajukan permohonan kreditnya yang dibuat dalam sebuah proposal. Pengajuan proposal kredit tersebut tentang latar belakang perusahaan, maksud dan tujuan pengajuan kredit, besarnya kredit ditinjau dari laporan keuangan perusahaan, selanjutnya cara pemohon mengembalikan kredit dijelaskan secara rinci, yang

⁵²Dyah Rahmawati, 2006. Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di Pt.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang (Tesis) Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.

⁵³ Nur Suci Atmawati, Muhammad Saifi, Dwiatmanto. Analisis pemberian kredit pemilikan rumah (kpr) dalam rangka mengurangi non performing loan (studi pada pt. Bank central asia tbk. Cabang kediri). *Dalam Jurnal JAB* Vol.2 No. 2 Feb 2015.

terakhir yaitu memberikan jaminan kredit berupa akte notaris, TDP, NPWP, neraca laporan rugi laba, dan lain – lain.

- b. Penyelidikan berkas pinjaman, Untuk mengetahui kelengkapan berkas dan kebenaran mengenai berkas tersebut. Kalau menurut perbankan berkas tersebut masih ada yang kurang maka pemohon kredit diminta untuk segera melengkapi berkas-berkas tersebut dengan diberikan batas waktu. Tapi batas waktu yang diberikan tetap belum terlengkapi berkasnya maka permohonan kredit itu dinyatakan batal.
- c. Wawancara I, Wawancara ini dilakukan oleh pihak bank secara langsung dengan pemohon kredit. Tujuannya untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya juga untuk mengetahui tentang kebenaran mengenai berkas-berkas yang sudah diajukan.
- d. *On the spot*, Merupakan kegiatan pemeriksaan yang langsung dilakukan dilapangan untuk mengetahui objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan dari permohonan kredit yang sesuai dengan proposal dan jawaban pada saat wawancara I. Pemeriksaan ini tanpa memberitahu nasabah karena ingin melihat langsung kondisi lapangan sesuai dengan yang dilampirkan pada proposal pengajuan kredit.
- e. Wawancara II, Merupakan kegiatan perbaikan, apabila mungkin ada kesalahan atau ketidakcocokan waktu kegiatan *on the spot* yang dilakukan di lapangan. Selanjutnya cacatan pada permohonan kredit dicocokkan dengan wawancara I dan *on the spot* apakah ada kecocokan atau tidak.

- f. Keputusan kredit, Keputusan kredit ini adalah menentukan apakah kredit diterima atau ditolak oleh bank. Kalau keputusan diterima maka akan mencakup jumlah uang yang diterima, jangka waktu pengembalian dan biaya-biaya yang harus dibayar. Sedangkan kalau keputusan kredit ditolak maka bank akan mengirim surat penolakan dengan memberikan alasan – alasan penolakan.
- g. Penandatanganan akad kredit/ perjanjian lainnya, Penandatanganan akad kredit/perjanjian ini kelanjutan dari keputusan kredit, jadi sebelum kredit dicairkan debitur dan kreditur membuat perjanjian. Penandatanganan surat perjanjian atau akad kredit tersebut dilakukan secara langsung atau melalui notaris.
- h. Realisasi kredit, Realisasi ini dilakukan setelah surat-surat perjanjian sudah ditanda tangani dengan lengkap, guna untuk pembukaan rekening giro atau tabungan pada bank tersebut.
- i. Penyaluran/penarikan dana, Yaitu pengambilan uang dari rekening setelah direalisasi dari kreditur yang biasanya dapat diambil sesuai dengan ketentuan dan tujuan kredit secara bertahap atau sekaligus.

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan PT. Wilarand tentang Kredit Pemilikan Rumah Syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk mendapatkan atau mengajukan KPR adalah sebagai berikut:⁵⁴

1. Syarat dan Ketentuan sebagai berikut
 - a. WNI umur 21 tahun atau sudah menikah

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

- b. Usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon tidak melebihi 80 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo
 - c. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak mempunyai tempat tinggal dan belum pernah menerima bantuan pemerintah untuk pemilikan rumah. Tidak termasuk untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas
 - d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi
 - e. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
 - f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
 - g. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
 - h. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah
2. Persyaratan Umum berupa:
- a. Mengisi formulir permohonan KPR
 - b. Foto copy KTP suami/istri yang masih berlaku
 - c. Foto copy KK
 - d. Foto copy surat nikah
 - e. Foto copy tabungan
 - f. Pas foto suami/istri warna 3x4 sebanyak 1 lembar
 - g. Foto copy sertifikat
 - h. Foto copy IMB

- i. Pembayaran PBB yang masih berjalan
 - j. Formulir kementerian pekerja umum dan perumahan warga
3. Persyaratan Khusus
- a. Bagi Pegawai Negeri Sipil
 - 1) Foto copy perincian gaji/slip gaji dan ampun gaji terakhir pemohon 2 bulan terakhir
 - 2) Kuasa pemotongan gaji yang di tanda tangani bendahara gaji dan di ketahui pimpinan instansi
 - 3) Foto copy SK terakhir, TASPEN atau keterangan instansi lainnya
 - 4) Rekening koran gaji minimal 6 bulan terakhir
 - b. Bagi Karyawan Swasta
 - 1) Foto copy perincian gaji/slip gaji
 - 2) Kuasa pemotongan gaji yang di tanda tangani bendahara gaji dan diketahui pimpinan instansi
 - 3) Foto copy surat keputusan pengangkatan
 - 4) Surat keterangan kerja dari perusahaan
 - 5) Rekening koran gaji minimal 6 bulan terakhir
 - c. Bagi Wiraswasta
 - 1) Foto copy SIUP/SITU/AKTACV/NPWP perusahaan jika ada perusahaan
 - 2) Laporan jual beli dan usaha
 - 3) Data pendukung lain (seperti fotocopy BPKB , bukti sewa toko dll)
 - 4) Foto copy rekening bank lain 6 bulan terakhir

5) Foto copy pembukuan 6 bulan terakhir dan bon penjualan dan pembelian.

Sejalan dengan itu Raden Roro Faradilla dalam skripsinya menerangkan atau mengemukakan beberapa hal yang merupakan syarat administrasi sebelum melaksanakan kegiatan Kredit Pemilikan Rumah, meliputi:⁵⁵

1. Syarat Administratif

Berisi persyaratan lain selain yang diatur di dalam Undang-undang misalnya dokumen-dokumen pendukung untuk terselenggaranya Perjanjian Kredit. Misalnya ada syarat tertulis dan syarat tidak tertulis. Syarat tertulis yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Keterangan Kerja, Slip Penghasilan dan Fotocopy Sertifikat yang dimiliki dan lain sebagainya. Kemudian untuk syarat tidak tertulis sesuai dengan Ketentuan Hukum Perdata Indonesia bahwa pemohon telah berusia 21 tahun, berpenghasilan tetap atau tidak tetap.

Semua persyaratan yang telah diajukan telah lengkap dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya. Selanjutnya bank melakukan analisis dengan cara wawancara untuk mengetahui dan menilai apakah calon debitur ini dapat menjamin keberlangsungan dari Kredit Rumah tersebut atau tidak kemudian diterbitkan Surat Persetujuan oleh Bank atas disetujuinya permohonan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah. Setelah diterima oleh Bank maka dilakukan pelunasan Uang Muka (DP) sebesar kesepakatan yang telah ditentukan yang minimal

⁵⁵ Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

besarnya sebesar 10% dari harga rumah tersebut. Selain itu nasabah juga harus menyelesaikan biaya-biaya yang timbul dari adanya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain membayar Pajak Penjual, Pajak Pembeli dan kemungkinan adanya biaya Administrasi.

2. Syarat Perjanjian

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) antara pihak Nasabah dan pihak Bank telah sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat untuk menyetujui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank dengan Nasabah. Saling mengikatkan diri atas adanya suatu perjanjian artinya menyetujui atas adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipatuhi dan mengikat para pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut.

- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;

Seseorang dikatakan cakap untuk membuat suatu perbuatan hukum adalah apabila telah dewasa berusia 21 tahun atau yang sebelumnya sudah pernah kawin (Pasal 330 KUH Perdata), tidak berada dibawah pengampuan artinya sehat secara fisik maupun batin dan dapat berfikir dengan baikserta dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya. Sementara itu menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 47 dikatakan bahwa batasan umur yang dijadikan sebagai parameter 7 seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah ketika

telah berumur 18 tahun. Selain itu dikatakan bahwa dalam kepemilikan KPR Subsidi ini sasaran utamanya adalah yang telah berstatus sebagai suami-istri, dan telah berumur 21 tahun atau yang sudah kawin sudah berhak untuk dapat mengikuti Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

c. Adanya suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian harus memuat adanya pokok berupa suatu barang atau objeknya yang telah ditentukan, dalam hal ini objeknya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana KPR harus jelas bentuk rumahnya, harga, spesifikasi dari rumah tersebut dan fasilitas apa saja yang akan diterima oleh calon pembeli dalam hal ini Nasabah harus sesuai dengan tujuannya untuk memiliki rumah itu.

d. Adanya kausa atau sebab yang halal

Artinya bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum, Kesusilaan serta tidak merugikan salah satu pihak dalam perjanjian. Maksudnya peruntukan harus sesuai dengan tujuan diadakan perjanjian kredit tersebut yaitu untuk menjadi rumah tinggal dan tidak dibenarkan digunakan untuk kepentingan lain selain yang telah ditentukan secara jelas pada awal dibuatnya akta perjanjian kredit bagi peruntukan rumah tinggal tersebut.

Jika semua syarat dan ketentuan sudah terpenuhi maka langkah selanjutnya adalah membuat perjanjian 3 pihak yaitu pihak pengembang atau developer pihak konsumen atau nasabah dan pihak perbankan. Selanjutnya Raden Roro Faradilla

menjelaskan bahwa Nasabah menyetujui ketentuan bank atau dapat disebut dengan Ketentuan Baku dari Bank yaitu mengenai harga rumah, uang muka, jumlah angsuran, dan spesifikasi rumah. Kemudian mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank, ketentuan dan Formulir yang telah ditentukan oleh Bank merupakan ketentuan yang telah dibakukan oleh bank yang disebut dengan Perjanjian Standart. Apabila Nasabah menyetujui ketentuan bank dan mengikuti yang kemudian disetujui oleh bank atas permohonan pengajuan KPR Sejahtera maka terjadi kesepakatan dan dibuatlah Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kesepakatan terjadi pada saat penandatanganan 8 Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibuat. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara nasabah dengan bank termasuk di dalam Perjanjian Konsensuil artinya bahwa perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat serta mengakibatkan timbulnya Hubungan Hukum antara bank dan nasabah yang menimbulkan hak dan kewajiban. Antara bank dengan nasabah yang berakibat mengikatnya suatu perjanjian atau disebut *Pacta Sunt Servanda*.⁵⁶

Saat terjadi Akad Perjanjian Kredit, semua pihak harus hadir dan turut serta di dalam proses perjanjian kredit yang dibuat. Kata sepakat terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian KPR antara Bank dengan Nasabah. Setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka dibuatlah Perjanjian Pelunasan Hutang yang berisi kewajiban nasabah untuk membayar kembali dan melunasi hutang nya kepada bank dalam jangka waktu

⁵⁶ Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

yang telah ditetapkan. Setelah Akta Pengakuan Hutang dibuat maka oleh Notaris dibuatlah Akta Jual Beli dimana antara developer dengan nasabah terjadi Perjanjian Peralihan Hak yaitu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya beratasnama developer menjadi Hak Milik dari nasabah sedangkan antara bank dengan nasabah terjadi Perjanjian Peralihan Hutang yang dimana semua hal tersebut tercantum di dalam Perjanjian Pembiayaan. Penyerahan Sertifikat Atas Rumah tersebut dilakukan sebelum Akad Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Selain itu didalam Perjanjian Pengakuan Hutang untuk menjamin pelunasan hutang nasabah dengan menjaminkan akta kepemilikan atas tanah dan bangunan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan antara nasabah dengan bank.⁵⁷

Setelah tahap perjanjian disepakati artinya sudah ada ikatan atau hubungan hukum antara 3 pihak yang akan menjalankan kerjasama pada kegiatan Kredit Pemilikan Rumah maka langkah selanjutnya adalah proses dimana sudah terjadi kesepakatan antara 3 pihak yang ada didalam perjanjian.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam Perjanjian Sewa Beli karena selama rumah tersebut belum lunas dan masih mengangsur maka nasabah adalah pihak penyewa namun setelah semua dibayar lunas nasabah menjadi pihak pembeli dan terdapat adanya peralihan hak milik, 9 maka rumah dan sertifikat hak milik diserahkan oleh Bank kepada Nasabah dan menjadi Hak Milik dari Nasabah. Atau dapat dikatakan bahwa selama nasabah belum melunasi

⁵⁷ Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

hutangnya secara mengangsur maka otomatis dapat dikatakan sebagai penyewa, namun setelah membayar lunas hutangnya maka nasabah dapat dikatakan sebagai pembeli dari rumah yang diangsurnya tersebut. Setelah semua tahapan di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terlaksana maka menerima kunci atas rumah tersebut dan dapat segera ditinggali selain itu juga dilampirkan Fotocopy Akta Jual Beli serta Fotocopy Sertifikat Hak Milik Atas Nama Nasabah yang bersangkutan.⁵⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak developer yaitu PT. Wiraland, bahwa pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah yang melibatkan PT. Wiraland memang tidak selalu mulus tanpa rintangan ataupun masalah, tetapi sebisa mungkin berusaha memperkecil masalah dan tidak membesar-besarkan sampai menjadi sengketa yang berkepanjangan.⁵⁹

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Wiraland secara umum diawali dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh masing-masing pihak, jika melakukan sesuai dengan sistem yang benar maka tidaklah susah untuk kemudian melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah.⁶⁰

Pihak yang terlibat pada pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah tentu saja sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu ada 3 pihak, developer, perbankan,

⁵⁸Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

dan nasabah yang nantinya akan mempergunakan rumah sebagai objek pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah.⁶¹

C. Kendala Dan Upaya Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan

Pada dasarnya kendala dan upaya Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan tentu saja sudah dijelaskan sedikit-sedikit pada uraian-uraian di atas. Salah satu contoh yang pasti adalah kemungkinan bahwa Konsumen dirugikan terkait dengan kepastian hukumnya. Karena aspek hukum kredit pemilikan rumah ada pada pihak perbankan. Tidak ada yang menjamin bahwa developer menyelesaikan rumah dan tidak lari dari tanggung jawab.

Jika prosedur kredit pemilikan rumah dilakukan dengan cara yang legal secara hukum dan benar yaitu dengan melibatkan 3 pihak dalam perjanjian kerjasama yaitu pihak developer sebagai pengembang, pihak perbankan sebagai kreditur dan konsumen sebagai debitur. Tentu saja kendala juga pasti ada timbul, apalagi jika tidak melibatkan salah satu pihak. Kendala sering berpusat pada hak atau kewajiban yang dilanggar oleh salah satu pihak.

Selanjutnya akan dibahas soal tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dari kredit pemilikan rumah. Dalam hal ini nasabah akan disamakan dengan konsumen yang hak dan kewajibannya tentu saja berbanding lurus pada Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak konsumen tertera pada Pasal 4, yaitu:

⁶¹ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

1. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Apa yang dimaksud sebagai barang dan/atau jasa diatas adalah rumah karena yang diperjanjikan ialah kepemilikan atas rumah yang dibayar secara mengangsur atau ada jangka waktu yang telah ditetapkan oleh para pihak.

Kewajiban Nasabah sebagai Konsumen yaitu membayarkan sejumlah uang kepada bank yang dibayarkan setiap bulanya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati. Selama jangka waktu pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) belum lunas yang dilakukan bank kepada konsumen ialah menjaga atas Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama nasabah tersebut dan memastikan bahwa yang bersangkutan membayar angsurannya secara tepat waktu sesuai dengan tanggal jatuh tempo perbulanya selama jangka waktu yang telah disepakati di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Jika dikaitkan dengan kewajiban konsumen pada UU Perlindungan Konsumen tepatnya pada Pasal 5, yaitu:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Tanggungjawab hukum terjadi apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atau dapat berupa debitur tidak mampu membayar lagi kewajibannya. Sehingga telah memenuhi kriteria wanprestasi yaitu seharusnya nasabah (debitur) berkewajiban membayar apa yang telah diperjanjikan didalam akta perjanjian tetapi tidak mampu membayar lagi dan karena perbuatannya itu menyebabkan

kerugian bagi pihak bank (kreditur). Kesalahan dalam kaitanya dengan Wanprestasi yakni melakukan kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam kontrak. Jadi wanprestasi dapat dikatakan adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan, atau kelalaian debitur itu sendiri. Wanprestasi dapat didasarkan pada Pasal 1238 KUH Perdata. Nasabah (debitur) dapat dikatakan Wanprestasi yaitu saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan di dalam perjanjian. Seorang debitur (Nasabah) atau pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasi dalam perjanjian dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi apabila nasabah yang bersangkutan melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu. Pihak debitur harus mengganti kerugian yang dialami oleh kreditur dan bersedia menanggung semua resiko atas tindakan atau kesalahan yang diperbuatnya.⁶²

Kesalahan dalam kaitanya dengan Perbuatan Melawan Hukum yakni suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian yang menyebabkan atau menimbulkan salah satu pihak mengalami kerugian atas tindakan yang dilakukannya. Dalam Perbuatan Melawan Hukum terdapat beberapa unsur yaitu:⁶³

⁶² Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

⁶³ Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- a. Adanya perbuatan melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan peraturan hukum, bertentangan dengan norma norma yang hidup dalam masyarakat;
- b. Adanya unsur kesalahan, yaitu sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku;
- c. Adanya kerugian, yaitu tidak hanya kerugian secara materiil (uang) tetapi juga kerugian moril;
- d. Adanya hubungan sebab akibat, yaitu hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga pelaku dapat bertanggungjawab.

Contoh konkritnya kesalahan didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak bank dan developer dalam kaitanya dengan kondisi rumah yang diterima oleh nasabah tidak sesuai dengan spesifikasi atau kondisi rumah yang di perjanjikan misalnya tembok retak dan kondisi pintu tidak dapat digunakan dengan baik. Dalam hal ini mengapa dikatakan kesalahan tersebut dilakukan oleh bank dan developer, karena sebelum terjadinya akad perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) bank telah bekerjasama dengan developer dalam penyediaan unit rumah, berdasar dengan perjanjian kerjasama yang termuat didalamnya ketentuan mengenai fasilitas dan spesifikasi rumah yang akan diperjual belikan secara kredit.⁶⁴

⁶⁴Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat dikatakan apabila unsur kesalahan telah terpenuhi maka pihak yang bersalah atau melakukan tindakan yang merugikan orang lain harus mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Dalam hal ini nasabah yang dirugikan atas adanya kesalahan yang dilakukan oleh pihak bank dan developer. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dikatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Maka berdasarkan pernyataan dalam Pasal 1365 KUH Perdata maka pihak kreditur harus mengganti sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan berdasarkan ketentuan dalam akad perjanjian kredit. Apabila salah satu pihak telah ingkar atau tidak melakukan prestasi seperti yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama, maka pihak bank dan developer harus mengganti kerugian.⁶⁵

Selain terkait dengan kendala hak dan kewajiban yang berpotensi dilanggar, kendala bagi kredit pemilikan rumah juga dapat berupa kemampuan nasabah membayar cicilan bunga yang wajib dibayar berdampingan dengan cicilan pokok KPR.

Pembayaran dan bunga kredit pemilikan rumah ini merupakan beberapa hal yang dirasakan oleh nasabah yang mengambil kredit pemilikan rumah. Hal ini dapat dirasakan oleh nasabah pribadi pada saat kredit pemilikan rumah setiap bulannya harus mengangsur. Pada penelitian ini proses pembayaran dan bunga

⁶⁵Raden Roro Faradilla. 2017. Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr). (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

kegiatan pembelian rumah oleh nasabah antara lain biasanya jika seseorang mengambil KPR di awal tahun pertama sampai tahun ke tiga dirasa memberatkan tapi pendapatan lain pastinya meningkat seperti 3 tahun kesana pasti hampir 5 tahun sudah tidak terasa. Pada proses pembayaran dan bunga KPR juga terdapat nasabah yang merasakan jika dibicarakan memberatkan, ini disebabkan oleh nasabah yang ketika awalnya mengajukan kredit seringkali memahami perhitungan-perhitungan angsuran maka ketika sudah berjalan merasakan berat.⁶⁶

Mengenai bunga hal yang dirasakan oleh nasabah KPR tidak berat beliau hanya mengetahui bahwa ada pemotongan gaji setiap bulan berlanjut selama 5 tahun sedangkan bunga dirasa relatif sedang akan tetapi jika selalu terdapat kenaikan akan memberatkan nasabah kredit pembelian rumah. Dalam hal ini, Parsons menjelaskan bahwa seseorang melakukan suatu tindakan berdasar atas orientasi motivasional dan orientasi nilai. Orientasi motivasional menunjuk pada keinginan individu yang bertindak untuk memperbesar kepuasan dan mengurangi kekecewaan. Sedangkan orientasi nilai menunjuk pada standar-standar normatif yang mengedalikan pilihan-pilihan individu (alat dan tujuan) dan prioritas sehubungan dengan adanya kebutuhan-kebutuhan dan tujuan-tujuan yang berbeda. Berdasarkan data diatas, ternyata para nasabah kredit pembelian rumah

⁶⁶ Vicky Kustrihariyanto. 2008. "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Btn Surakarta)". (Skripsi), Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

pada proses pembayaran dan bunga merasakan tidak berat jika setiap bulannya harus adanya pemotongan gaji untuk mengangsur KPR.⁶⁷

Salah satu artikel terkait dengan KPR mengemukakan jenis-jenis bunga KPR dan kenali masing-masing metodenya, yaitu Metode Flat, Metode Efektif, dan Metode Anuitas. Penjelasannya sebagai berikut:⁶⁸

1. Metode yang Pertama yaitu metode efektif. Metode yang kedua ini sangat berbeda dengan metode yang pertama. Metode ini bisa dibilang metode yang dapat meringankan debitur dalam membayarkan bunga KPR. Bunga KPR yang dibayarkan merupakan bunga yang harus dibayarkan akan disesuaikan dengan utang pokok kredit bulan sebelumnya. Sebagai contoh, Anda sebagai debitur harus membayar angsuran kredit/ utang pokok tiap bulannya 1 juta dari total utang 36 juta. Pada bulan kedua, bunga kredit yang wajib Anda bayarkan adalah 10 persen dari sisa utang pokok yang Anda miliki, yaitu 10 persen dari 35 juta. Dengan demikian, suku bunga KPR yang akan dibayarkan akan semakin kecil jumlahnya seiring makin kecil beban/ utang KPR yang Anda miliki. Tak heran jika metode efektif ini menjadi jenis bunga KPR yang paling banyak dipilih oleh para pengguna jasa KPR.
2. Metode yang kedua yaitu metode anuitas. Metode anuitas ini merupakan metode kombinasi dari jenis metode efektif. Dalam metode anuitas ini,

⁶⁷ Vicky Kustrihariyanto. 2008. "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Btn Surakarta)". (Skripsi), Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

⁶⁸ Lamudi, "Kenali Bunga KPR dan Jenisnya".Melalui <https://www.lamudi.co.id>. Diakses Sabtu, 20 Juli 2019, Pukul 14.00 Wib.

jumlah/ besarnya angsuran yang harus dibayarkan oleh para debitur jumlahnya akan selalu sama tiap bulannya hingga akhir/ tempo pelunasan. Sedangkan cara menghitung suku bunga KPR-nya sama dengan cara penghitungan suku bunga KPR dengan metode efektif namun dengan bantuan sistem yaitu bank yang nantinya akan menentukan jumlah cicilan pokok tiap bulannya. Pihak bank akan mengatur sedemikian rupa hingga besarnya angsuran KPR yang harus dibayarkan akan sama tiap bulannya.

3. Metode yang Ketiga yaitu metode flat. Metode penghitungan bunga KPR ini dapat dihitung dengan cara mengalikan besarnya bunga yang sudah ditetapkan oleh bank dengan utang pokok kredit awal debitur. Metode ini tetap berlaku meski Anda sebagai debitur sudah membayar angsurannya hingga bertahun-tahun.

Selain metode penghitungan suku bunga KPR, Anda juga harus mengetahui sifat suku bunga KPR agar kelak Anda tepat dalam memilih KPR. Sifat suku bunga ada dua jenis, yaitu sifat suku bunga yang mengambang (*floating*) dan sifat suku bunga yang tetap (*fixed*). Ketiga contoh penghitungan suku bunga KPR di atas dapat disimpulkan bahwa suku bunga yang ditetapkan oleh bank adalah suku bunga yang bersifat tetap yang mana besarnya suku bunga yang ditetapkan oleh bank tidak dipengaruhi oleh pergerakan suku bunga di pasar.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dirangkum pada pembahasan, maka penulis lebih menyarankan pada nasabah-nasabah yang ingin melakukan Kredit Pemilikan Rumah maka harus diteliti sebenar-benarnya apakah developer melibatkan pihak bank atau tidak, karena penulis berpendapat bahwa KPR yang

melibatkan pihak Perbankan seperti yang tertera pada peraturan perundang-undangan lebih baik dan lebih aman untuk dijalani.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak developer yaitu PT. Wiraland terkait dengan kendala dan upaya Kredit Pemilikan Rumah, bahwa memang sekarang ini ada beberapa developer yang curang dan mengambil keuntungan lebih dengan cara tidak melibatkan pihak perbankan, tetapi untuk kenyamanan bersama maka pihak PT. Wiraland tidak bisa menyebutkan developer yang dimaksud, tetapi dapat dengan tegas menyatakan bahwa PT. Wiraland selalu melaksanakan kegiatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.⁶⁹

Kendala yang sering terjadi pada PT. Wiraland justru ada pada pemahaman calon nasabah yang akan melakukan Kredit Pemilikan Rumah, tetapi akan dijelaskan sesimpel mungkin agar nasabah dapat memahami dengan mudah dan cepat. Selain itu pada nasabah yang tidak memenuhi syarat secara formal yang kemudian dapat menjadi kendala pada pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Wiraland.⁷⁰

Jika melakukan kegiatan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan tentu saja resiko yang besar ada pada nasabah yang dalam hal ini berada pada posisi yang lemah. Kendalanya tentu bunga yang diminta oleh developer melebihi tarif bunga pada perbankan.⁷¹

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

⁷¹ Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

Ketidakadanya kepastian hukum akan menjadi permasalahan yang cukup signifikan kedepannya untuk nasabah yang melakukan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan, karena bias saja developer yang hanya terikat dengan nasabah yang mungkin kurang informasi tentang hukum dan ketentuan Kredit Pemilikan Rumah wanprestasi dan tidak melaksanakan tugasnya.⁷²

⁷² Hasil Wawancara dengan PT. Wiraland selaku Developer pada 15 Agustus 2019 Pukul 09.20 WIB.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah yaitu PBI No. 20 Tahun 2018. Menurut Pasal 15 ayat (1) PBI No. 20 Tahun 2018 mengemukakan:

(1) Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

a. Memenuhi persyaratan:

1) Rasio Kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah secara neto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b;

2) Memiliki perjanjian kerja sama antara Bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan

3) Memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada Bank:

a) Yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian; dan

- b) nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP dengan pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh Bank; dan
- b. tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.

Berdasarkan uraian Pasal 15 ayat (1) di atas dapat diketahui bahwa sebuah kredit pemilikan rumah harus memiliki perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang (developer) yang memuat kemampuan dan kesanggupan pihak pengembang untuk menyelesaikan proyek kredit pemilikan rumah yang nantinya akan menjadi milik konsumen sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Perjanjian atau biasa disebut juga dengan kontrak. Berkaca dari pengertian ini maka sebuah perusahaan developer yang melakukan perjanjian dengan konsumen langsung tanpa melibatkan pihak perbankan tidak dibenarkan.

2. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah diawali dengan Nasabah datang kepada Developer dengan maksud untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah dengan menyertakan syarat-syarat administrasi yang diminta oleh pihak developer, lalu developer akan mengajukan pembiayaan pada pihak perbankan dan mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian yang mengandung hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk dilaksanakan. Lalu pihak perbankan akan melakukan wawancara serta meminta syarat-syarat administrasi yang diperlukan untuk melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah. Jika sudah disepakati maka pihak bank akan

membiyai proses Kredit Pemilikan Rumah yang nantinya akan dibayar secara berkala oleh pemilik rumah.

3. Kendala dan upaya pada kegiatan Kredit Pemilikan Rumah yang sesuai dengan prosedur yaitu dengan melibatkan pihak perbankan biasanya lebih kepada kendala pemahaman nasabah yang ingin memiliki rumah tentang pengaturan mengenai Kredit Pemilikan Rumah dan terkait dengan angsuran yang sering macet. Jika Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan maka kendala akan sangat signifikan yaitu ketidak adanya kepastian hukum pada kegiatan Kredit Pemilikan Rumah, dikarenakan lembaga pembiayaan yang harusnya menjadi tanggungjawab pihak perbankan digantikan oleh pihak developer yang ingin mendapatkan keuntungan yang lebih.

B. Saran

1. Saran Penulis pada pemerintah agar lebih tegas dalam melakukan pengawas pada pihak pihak yang melanggar ketentuan yang berlaku khususnya terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah. Pemerintah dapat membuat Undang-Undang tentang sanksi yang harus diterima pihak yang melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan.
2. Terkait dengan pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah tanpa melibatkan pihak perbankan seharusnya nasabah lebih hati-hati lagi dalam mengambil langkah. Pemahaman yang matang tentang hukum menjadi kunci yang

sangat penting agar pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dapat berjalan baik.

3. Saran mengenai kendala-kendala yang ada pada Kredit Pemilikan Rumah baik yang melibatkan pihak perbankan maupun tidak adalah seharusnya dapat dilakukan sosialisasi terkait dengan program Kredit Pemilikan Rumah, agar masing-masing pihak yang berkenan untuk melaksanakannya lebih mengetahui terkait dengan prosedur dan aturan hukum yang ada dan berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana.
- Hermasyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: PrenadaMedia Group.
- Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiat*. Malang: Inteligencia Media
- Romli Atmasasmita. 2016. *Hukum Kejahatan Bisnis*. Jakarta: Prenada Media Group
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss
- Tim Penyusun. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK
- Toman Sony Tambunan dan Wilson RG Tambunan. 2019. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Trisadini dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana.
- Try Widiyono. 2006. *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: PrenadaMedia Group.
- Zaeni Asyhadie. 2017. *Hukum Bisnis (Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada

B. Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Kredit Properti Untuk Pembiayaan Properti dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor

C. Karya Ilmiah, Jurnal, dan Internet

Dyah Rahmawati, 2006. Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer Dan Konsumen Di Pt.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang (Tesis) Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.

Egy Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi di Jawa Barat). *Dalam Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* Vol. 10 No. 3 Desember 2017.

Lamudi, "Kenali Bunga KPR dan Jenisnya".Melalui <https://www.lamudi.co.id>. Diakses Sabtu, 20 Juli 2019, Pukul 14.00 Wib.

Nur Suci Atmawati, Muhammad Saifi, Dwiatmanto. Analisis pemberian kredit pemilikan rumah (kpr) dalam rangka mengurangi non performing loan (studi pada pt. Bank central asia tbk. Cabang kediri). *Dalam Jurnal JAB* Vol.2 No. 2 Feb 2015.

Rooslita. 2018. Analisa Yuridis Perjanjian Kerja Sama Developer Dengan Bank Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Tesis) Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

Vicky Kustrihariyanto. 2008. "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Btn Surakarta)". (Skripsi), Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

KERANGKA SKRIPSI SEMENTARA

Lembar Pengesahan

Lembaran Berita Acara Ujian

Pernyataan Keaslian

Abstrak

Kata Pengantar

Daftar Isi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

4. Rumusan Masalah

5. Faedah Penelitian

B. Tujuan Penelitian

C. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

2. Sifat Penelitian

3. Sumber Data

4. Alat Pengumpulan Data

5. Analisis Data

D. Defenisi Operasional

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

2. Unsur-unsur Kredit
 3. Jenis-Jenis Kredit
- B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah
 2. Jenis-Jenis Perjanjian KPR
 3. Pihak-Pihak yang Terkait dalam KPR
- C. Hukum Perbankan
1. Sistem Perbankan Di Indonesia

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pengaturan Hukum Tentang Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan
- B. Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan
- C. Kendala dan Upaya Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran.

Daftar Pustaka

Lampiran-Lampiran



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FINKY CHAIRUNISA
NPM : 1506200620
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH OLEH DEVELOPER KEPADA KONSUMEN TANPA MELIBATKAN PIHAK PERBANKAN (Studi Pada PT. Wiraland Cabang Medan)
Pembimbing : NURHILMIYAH, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
Senin, 19/8-2019	Perbaiki Tinjauan Pustaka	[Signature]
Jumat, 23/8-2019	Masukkan Perjanjian yg dimaksud	[Signature]
Rabu, 4/9-2019	Revisi Abstrak	[Signature]
Senin, 9/9-2019	Melengkapi Informasi /data primer ke lapangan	[Signature]
Perabu, 11/9-2019	Usahaakan memperoleh dokumen yg dimaksud	[Signature]
Senin, 23/9-2019	Buat grafik (alur) ttg Kredit kepemilikan rumah	[Signature]
Kamis, 26/9-2019	Periksa kembali lagi hukumnya	[Signature]
Senin, 30/9-2019	Perbaiki penulisan, sesuaikan dg pedoman	[Signature]
Rabu, 02/10-2019	Masih ditemukan kesalahan ketik, revisi.	[Signature]
Jumat 04/10-2019	Bedah buku	[Signature]

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

[Signature]
(Dr. Ida Hanifah, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

[Signature]
(Nurhilmiyah, S.H., M.H)



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **FINKY CHAIRUNISA**
NPM : 1506200620
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Bisnis
Judul Skripsi : **ASPEK HUKUM KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH OLEH DEVELOPER KEPADA
KONSUMEN TANPA MELIBATKAN PIHAK
PERBANKAN (Studi Kasus PT. Wiraland
Cabang Medan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2019
Saya yang menyatakan



FINKY CHAIRUNISA

PT. BIMASAKTI MAHAWIRA

Jl. T. Amir Hamzah Blok A No. 1A -1B
Helvetia Timur – Medan Helvetia
Medan 20114

Telepon : 061-80025888

Faksimile : 061-80025353

Surat Keterangan

111/SK/ HRGA/VIII/2019

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Di –
Medan

Perihal : Konfirmasi Izin Riset

Dengan Hormat,
Berdasarkan Surat Nomor : 1190/II.3-AU/UMSU-06/F/2019 Tanggal 01 Agustus 2019 Perihal Permohonan Izin Riset Kepada mahasiswa :

Nama	: Finky Chairunisa
NPM	: 1506200620
Fakultas	: Hukum
Prog / Bagian	: Ilmu Hukum / Hukum Bisnis
Judul Skripsi	: Aspek Hukum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Developer kepada Konsumen tanpa melibatkan Perbankan (Studi PT. Wiraland cab. Medan)

Bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa tersebut di atas dapat kami terima untuk melaksanakan riset di perusahaan kami.

Atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih

Medan, 6 Agustus 2019

 **BIMASAKTI MAHAWIRA**

Siti Habsyah

HR Development & Training Manager