

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN
SISTEM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT. PPM
DEVELOPER MEDAN)**

SKRIPSI

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

Oleh:

AMEY CHAIRUNNISA BR. SIMATUPANG

2206200567



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2026



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BIAN-PT/AK.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fhukum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Ela marjubah surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya



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 18 April 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR.SIMATUPANG
NPM : 2206200567
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT. PPM DEVELOPER MEDAN)

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Istimewa
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

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

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H.
2. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.
3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.

1.

3.

2.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Sila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya



PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Sabtu, tanggal 18 April Tahun 2026. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR.SIMATUPANG
NPM : 2206200567
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT.PPM
DEVELOPER MEDAN)
PENGUJI : 1. Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H. / NIDN: 0014118104
: 2. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. /NIDN: 8830590019
: 3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn. / NIDN: 0103107703

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 18 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/10/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

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

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR. SIMATUPANG

NPM : 2206200567

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diuji oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Sabtu, 18 April 2026.

Dosen Penguji

<u>Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H.</u> NIDN: 0014118104	<u>Rizka Svafriana, S.H., M.Kn.</u> NIDN: 8830590019	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.</u> NIDN: 0103107703

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BIAN-PT/AK/Pj/PT/11/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabat surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR.SIMATUPANG
NPM : 2206200567
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT. PPM
DEVELOPER MEDAN)

Dosen Pembimbing : Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn / NIDN. 0103107703

Selanjutnya layak untuk diujikan.

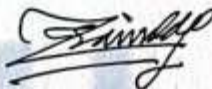
Medan, 09 April 2026

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

Unggu | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/11/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR.SIMATUPANG
NPM : 2206200567
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT.PPM DEVELOPER MEDAN)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, April 2026
Saya yang menyatakan

UMS



AMEY CHAIRUNNISA BR.SIMATUPANG

Unggul | Cerdas | Terpercaya

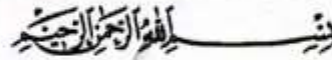


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK/Pj/PT/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [M fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [@ umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Bila menjawab surat ini agar dituliskan nomor dan tanggalnya



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : AMEY CHAIRUNNISA BR. SIMATUPANG
NPM : 2206200567
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PT.PPM DEVELOPER MEDAN)
PEMBIMBING : Dr. LILAWATI GINTING, SH., M.Kn.

No	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	20/11/2026	Bimbingan Proposal	
2	1/12/2026	Bimbingan Proposal	
3	11/12/2026	Bimbingan Proposal	
4	17/12/2026	Bimbingan Proposal	
5	27/02/2026	Bimbingan Skripsi	
6	2/07/2026	Bimbingan Skripsi	
7	9/03/2026	Bimbingan Skripsi	
8	8/04/2026	Bimbingan Skripsi	
9	9/4/2026	ACC untuk disibangkan	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(Dr. Lilawati Ginting, SH., M.Kn.)
NIDN: 0103107703

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi 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. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (Studi PT. PPM Developer 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 kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum** atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak **Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H** dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing, dan Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh Staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terima kasih atas perhatian, yang memberi motivasi, nasihat, bimbingan dan buah pikir yang berharga telah diberikan selama menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, semoga ilmu yang diberikan bermanfaat dan menjadi amal jariyah .

1. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada Mama dan Papa yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, Terima kasih juga pada diri saya sendiri, yang sudah bertahan hingga saat ini.
2. Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat – sahabat Hukum Sumatera terutama kepada M. Alfian Hasanul Arif, Alfi Aqila Naswa Lubis, Thariq Athillah Liandi, Fahrezi Arfa Akbar Harahap, Bintang Athallah Ariq, Tania Ginta Barus, Medelin Lubis, Rifki Adrian, Arif Sulaiman Pohan, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.
3. Kepada teman-teman SMA saya yaitu Amalia Fahrani Lubis, Farah Dias Amanda, Syafira Yan Athifa, Amanda Devia Nasution, Tengku Chalisya Nurul Azzahra, Tengku Rara.
4. Kepada Komunitas Wujud Baik Medan, yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

5. Sahabat saya yaitu Nafisa Raqiqa Siregar atau biasa disebut Caca. Terimakasih sudah mau mendengarkan cerita saya & terima kasih sudah mensupport saya.
6. Last but not least, i wanna thank me again. i wanna thank me for believing in me, i wanna thank me for doing all this hard work, i wanna thank me for never quitting.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 27 Januari 2026

Hormat Saya,

Amey Chairunnisa Br. Simatupang

NPM. 2206200567

ABSTRAK

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (Studi PT. PPM Developer Medan)

Amey Chairunnisa Br. Simatupang
NPM. 2206200567

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat akan rumah sebagai kebutuhan dasar, khususnya di wilayah perkotaan seperti Kota Medan, yang tidak sebanding dengan kemampuan ekonomi masyarakat untuk membeli rumah secara tunai. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), masyarakat menjadi lebih mudah untuk memiliki rumah karena dapat dilakukan melalui sistem angsuran dalam jangka waktu tertentu yang lebih terjangkau. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan permasalahan mengenai pengaturan hukum KPR di Indonesia, mekanisme pelaksanaannya pada PT. PPM, serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli sebagai debitur.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara lapangan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif untuk menggambarkan kondisi hukum yang terjadi dalam praktik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum KPR di Indonesia telah memiliki dasar hukum yang komprehensif, meliputi KUHPPerdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Mekanisme pelaksanaan KPR pada PT. PPM meliputi tahap pemesanan unit, pembayaran uang muka, perjanjian jual beli, pengajuan kredit, analisis kelayakan, akad kredit, hingga serah terima rumah. Perlindungan hukum bagi pembeli mencakup aspek preventif melalui transparansi informasi dan kejelasan klausul perjanjian, serta aspek represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa. Meskipun demikian, masih terdapat ketidakseimbangan posisi hukum pembeli khususnya dalam hal pemahaman terhadap isi perjanjian dan akses informasi. Oleh karena itu, penguatan pengawasan serta peningkatan literasi hukum masyarakat menjadi penting guna mewujudkan hubungan hukum yang lebih adil, seimbang, dan memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian	6
B. Manfaat Penelitian	6
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian	8
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Pendekatan Penelitian.....	11
5. Alat Pengumpul Data	13
6. Analisis Data	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Sebagai Salah Satu Perjanjian.....	17
C. Tinjauan Tentang Kredit dan KPR	23
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	26
E. Tinjauan Umum Tentang PT. PPM Medan	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Pengaturan Hukum Pembelian Rumah Melalui Sistem Kredit Kepemilikan Rumah di Indonesia	32
B. Mekanisme Pelaksanaan Pembelian Rumah Dengan Sistem KPR Pada PT. PPM Di Kota Medan.....	44

C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Dengan Sistem KPR Di PT. PPM.....	67
BAB IV KESIMPULAN & SARAN	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96
Lampiran I Kartu Bimbingan	
Lampiran II Daftar Wawancara	
Lampiran III Bukti Wawancara	

DAFTAR GAMBAR

Gambar. 1 Pihak – Pihak yang Terlibat dalam KPR.....	44
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) bagi setiap manusia yang memiliki peran penting dalam menunjang kehidupan yang layak, aman, dan bermartabat.¹ Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang strategis. Namun demikian, di era modern saat ini, khususnya di wilayah perkotaan seperti Kota Medan, pemenuhan kebutuhan akan rumah menjadi semakin sulit. Hal ini disebabkan oleh tingginya harga tanah dan bahan bangunan yang terus mengalami kenaikan, yang tidak sebanding dengan tingkat pendapatan masyarakat. Di sisi lain, pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya turut mendorong meningkatnya permintaan terhadap perumahan.²

Tingginya kebutuhan rumah di Indonesia, khususnya di Kota Medan, mendorong para pengembang (*developer*) untuk berlomba-lomba menyediakan hunian dengan berbagai skema dan penawaran menarik. Akan tetapi, keterbatasan kemampuan finansial masyarakat menyebabkan sebagian besar masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, sistem pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi solusi yang penting dan banyak diminati oleh masyarakat.³

¹ Wa Firda Wabula, et al, (2024), Implementasi program rehabilitasi rumah tidak layak huni di Negeri Rumah Tiga Kota Ambon, *Jurnal Darma Agung*, 32(3), 90.

² Edhit Putri Diniarty, et al, (2025), Analisis Pengaruh Jumlah Penduduk, Pendapatan Per Kapita, Inflasi, Tingkat Pengangguran Dan Harga Terhadap Permintaan Perumahan Di Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 2014–2023, *Jurnal Ekuilnomi*, 7(1), 79-80.

³ Nanong Sudarna, et al, (2025), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr):(Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KCP Cibadak), *Sharia: Jurnal Kajian Islam*, 2(2), 25.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk membeli atau memperbaiki rumah dengan sistem pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu. Dalam praktiknya, KPR melibatkan tiga pihak utama, yaitu pembeli (debitur), bank (kreditur), dan developer (pengembang). Ketiga pihak tersebut saling terikat dalam suatu hubungan hukum yang kompleks guna mewujudkan proses kepemilikan rumah.⁴

Dalam pelaksanaan KPR, terdapat tiga jenis perjanjian yang timbul, yaitu perjanjian jual beli antara pembeli dan developer, perjanjian kredit antara pembeli dan bank, serta perjanjian jaminan berupa hak tanggungan sebagai bentuk pengikatan atas objek rumah yang dibiayai. Ketiga perjanjian tersebut saling berkaitan dan membentuk suatu rangkaian hubungan hukum yang tidak dapat dipisahkan.⁵

Namun demikian, dalam praktiknya, perjanjian jual beli rumah melalui sistem KPR seringkali menimbulkan berbagai permasalahan, terutama terkait dengan ketidakseimbangan posisi antara pembeli sebagai konsumen dengan developer maupun pihak bank sebagai pelaku usaha. Posisi pembeli cenderung lebih lemah karena keterbatasan informasi, kurangnya pemahaman terhadap isi

⁴ Mohamad Mustafa, (2023), Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di bawah Tangan, *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*, 3(2), 80..

⁵ Hana Nurhalimah, dan Arif Firmansyah, (2022), Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent, *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(1), 7.

perjanjian, serta adanya klausula baku yang umumnya lebih menguntungkan pihak pelaku usaha.⁶

Selain itu, transaksi jual beli rumah melalui KPR juga memiliki berbagai risiko, seperti keterlambatan pembangunan rumah oleh developer, permasalahan legalitas seperti sertifikat yang belum jelas atau bermasalah, serta adanya klausula perjanjian yang berpotensi merugikan pembeli.⁷ Kesenjangan informasi antara developer dan konsumen kerap menjadi salah satu faktor utama yang memicu terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah. Developer umumnya memiliki akses yang lebih luas dan mendalam terhadap informasi terkait legalitas tanah maupun status perizinannya, sedangkan konsumen cenderung hanya bergantung pada informasi yang disampaikan oleh pihak developer. Kondisi ini menyebabkan posisi konsumen menjadi lebih rentan, karena keterbatasan pengetahuan serta sumber daya untuk melakukan verifikasi secara mandiri terhadap kebenaran informasi tersebut. Ketidaktransparanan informasi ini pada akhirnya mendorong konsumen melakukan transaksi berdasarkan data yang tidak lengkap atau bahkan menyesatkan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan setelah proses pembelian dilakukan.⁸

Kondisi demikian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem KPR menjadi suatu hal yang sangat penting. Perlindungan

⁶ Rafi Erdian Wibowo, dan Gunawan Djajaputra (2024), Perlindungan Hukum Konsumen atas Penjualan Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling. *UNES Law Review*, 6(4), 10249-10250.

⁷ Dio Nofriyaldi, dan Suardi, (2025), Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Properti oleh Pelaku Usaha Properti dalam Pembangunan Perumahan, *Humaniorum*, 3(3), 115-116.

⁸ Berlian, C., & Santoso, M. A. (2025). Penyalahgunaan Hak Tanah Oleh Developer Dan Perlindungan Konsumen Pembeli Properti. *UIR Law Review*, 9(2), 6.

hukum tersebut bertujuan untuk menjamin hak-hak pembeli sebagai konsumen agar tidak dirugikan, baik sebelum, selama, maupun setelah terjadinya perjanjian.⁹ Secara normatif, perlindungan hukum bagi pembeli telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang perjanjian jual beli, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjamin hak-hak konsumen, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Perlindungan hukum tersebut mencakup perlindungan yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan preventif memberikan kesempatan kepada pembeli untuk memperoleh informasi yang jelas dan transparan sebelum melakukan transaksi, termasuk terkait legalitas dan kondisi rumah. Sementara itu, perlindungan represif memberikan ruang bagi pembeli untuk menempuh upaya hukum apabila terjadi sengketa atau wanprestasi dalam perjanjian.¹⁰

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam praktik jual beli rumah melalui KPR pada PT. PPM di Kota Medan, masih ditemukan adanya ketentuan dalam perjanjian yang berpotensi merugikan pembeli, seperti pengalihan tanggung jawab sepenuhnya kepada debitur terhadap kondisi rumah yang dibeli. Hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan perlindungan hukum yang perlu dikaji lebih lanjut.

⁹ Dio Nofriyaldi, dan Suardi. *Op.cit.*, halaman 116-117.

¹⁰ Laksono, A. J., Naimah, N., & Suhariyono, S. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen E-Commerce Ketika Terjadi Wanprestasi Dalam Transaksi Melalui Marketplace Di Indonesia. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 23(2), 50.

Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya pada PT. PPM Medan, menjadi penting untuk diteliti guna mengetahui sejauh mana hak-hak pembeli telah terlindungi serta bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan dalam menghadapi permasalahan yang timbul dalam praktik.

Mengenai problematika tersebut, seyogyanya juga terdapat di dalam Q.S An-Nisa Ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya : *“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”*

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengkajinya dalam dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada PT. PPM Developer Medan)”**

1. Rumusan Masalah

Uraian mengenai latar belakang diatas merupakan dasar dari permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini. Pada penelitian ini penulis mengambil beberapa rumusan masalah, yakni sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum pembelian rumah melalui sistem kredit kepemilikan rumah di Indonesia?

- b. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pembelian rumah dengan sistem KPR pada PT. PPM di Kota Medan?
- c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem KPR di PT. PPM?

2. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai penulis dalam melakukan penelitian ini adalah:

- a) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai pembelian rumah melalui sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.
- b) Untuk mengetahui dan mendeskripsikan mekanisme pelaksanaan pembelian rumah dengan sistem KPR pada PT. PPM di Kota Medan.
- c) Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem KPR pada PT. PPM.

B. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam kajian hukum perjanjian jual beli rumah dan perlindungan hukum bagi debitur. Hasil penelitian ini juga dapat memperkaya literatur akademik mengenai penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual antara debitur dan pengembang. Selain itu, penelitian

ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa, peneliti, maupun akademisi yang ingin mendalami isu hukum terkait jual beli properti di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Peneliti mengharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat, khususnya pihak debitur atau konsumen, mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian jual beli rumah sehingga dapat menghindari potensi kerugian hukum. Bagi pihak pengembang seperti PT. PPM, penelitian ini dapat menjadi masukan agar dalam menjalankan kegiatan jual beli rumah tetap berpedoman pada ketentuan hukum dan prinsip keadilan bagi konsumen. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah maupun lembaga terkait dalam menyusun atau memperbaiki regulasi mengenai jual beli rumah dan perlindungan konsumen di sektor properti.

C. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “**Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (Studi PT. PPM Developer Medan)**”, maka daripada itu definisi operasional yang dapat diambil dalam penelitian ini yaitu:

1. Yang dimaksud dengan perlindungan hukum, Perlindungan hukum dapat dipahami sebagai upaya atau tindakan yang dilakukan untuk memberikan

jaminan keamanan dan kepastian kepada pembeli rumah dengan sistem kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT. PPM Medan agar hak-hak mereka tidak dirugikan atau dilanggar oleh pihak lain.

2. Yang dimaksud dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah mekanisme pembiayaan perumahan yang disediakan oleh bank atau lembaga pembiayaan melalui pemberian kredit kepada masyarakat untuk membeli rumah, yang pembayarannya dilakukan secara bertahap melalui angsuran dalam jangka waktu tertentu.
3. Yang dimaksud dengan pembeli dalam jual beli rumah adalah individu atau badan hukum yang berperan sebagai pembeli dan memiliki kewajiban membayar harga rumah kepada penjual.

D. Keaslian Penelitian

Permasalahan tentang perlindungan hukum bagi debitur dalam perjanjian jual beli rumah bukanlah yang pertama terjadi. Oleh sebab itu, banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang judul ini sebagai bahan dalam pelaksanaan penelitian. Namun, berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan dengan penelitian yang sama dengan pokok pembahasan yang diteliti yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (Studi PT. PPM Developer Medan)”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi A. RISKY AMELIA, NIM B111 16 135, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Program Studi Ilmu Hukum Keperdataan, Tahun 2021 yang berjudul “PERLINDUNGAN KONSUMEN DIDALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH”.
2. Skripsi Aufara Indriana Dewi Yuniar, NIM A.111.18.0121, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Semarang, Program Studi Ilmu Hukum, Tahun 2023 yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PT.BINTANG JAYA SUKSESINDO SALATIGA”.
3. Skripsi Rony Malemta Ginting, NIM 17.840.0020, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Tahun 2022 yang berjudul “ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH SECARA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DIPERUM-PERUMNAS TERHADAP KONSUMEN (Studi di Perum Perumnas)”.

Berdasarkan tiga penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang sedang peneliti kerjakan, yaitu penelitian pertama lebih menekankan kajian spesifik pada pembelian rumah sebelum pembangunan selesai, bukan pada konteks kredit jangka panjang dengan pengembang tertentu. Penelitian kedua berfokus pada keseimbangan hak dan kewajiban kedua pihak serta mekanisme penyelesaian sengketa konsumen–developer di sektor swasta. Sedangkan penelitian ketiga lebih fokus pada aspek prosedural dan administratif perjanjian KPR di lembaga pemerintah (Perumnas), bukan pada ketimpangan posisi hukum antara pengembang

dan debitur. Berbeda dengan itu, peneliti secara khusus perjanjian KPR di PT. PPM yang berada di Kota Medan.

E. Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja sistematis untuk memahami suatu objek penelitian. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis. Dari dua pengertian diatas diketahui bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.¹¹ Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian empiris (*Empiric Research*). Penelitian empiris merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk memahami hukum diterapkan dalam lingkungan masyarakat.¹²

Jenis penelitian ini, memiliki dua aspek yang menjadi perhatian utama, yaitu objek studi dan sumber data yang dipakai. Objek studi dalam penelitian hukum empiris merujuk pada perilaku hukum yang mencakup tindakan konkret yang

¹¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, (2016), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 3.

¹² Irwansyah, (2020), *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, halaman 42.

dilakukan oleh individu atau masyarakat yang sesuai dengan standar hukum yang berlaku.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum, bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹³

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Yuridis sosiologis adalah suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial¹⁴.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam, data yang bersumber dari hukum

¹³ Ida Hanifah, *Op.cit.*, halaman 20.

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, (1990), *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Bandung: Ghalia Indonesia, halaman 34

islam tersebut lazim pula disebutkan sebagai data kewahyuwan.¹⁵ Bahwa dalam penelitian ini dincantumkan berupa ayat Al-Qur'an sebagai bahan dasar untuk mengkaji, menganalisa, dan menjawab permasalahan yang akan diteliti, yaitu Al'Quran Surah An-Nisa ayat 58.

- b. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan direktur PT tersebut terkait dengan permasalahan yang dibahas.
- c. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki.¹⁶ Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif).¹⁷ Yang terdiri atas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), , Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat

¹⁵ Ida Hanifah, Loc. Cit

¹⁶ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op.cit.*, halaman 172.

¹⁷ Zainuddin Ali, (2022), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 47.

Berpenghasilan Rendah memberikan pengaturan lebih lanjut terkait fasilitas pembiayaan perumahan, termasuk skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 65 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Bunga/Subsidi Margin Kredit Program Perumahan.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.¹⁸
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.¹⁹

5. Alat Pengumpul Data

- a. Penelitian ini menggunakan studi lapangan (*field research*) sebagai metode utama pengumpulan data primer. Tahapan yang dilakukan melalui: Wawancara, yaitu mengumpulkan informasi melalui sesi tanya jawab secara tatap muka antara pewawancara dan informan yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara;

¹⁸ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op.cit.*, halaman 173.

¹⁹ Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, (2022), *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, halaman 51.

b. Studi Kepustakaan

Data yang digunakan dalam penelitian ini di peroleh dengan cara penelitian kepustakaan (library research) yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data yaitu penelaahan dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan. Analisis data berisi uraian tentang cara-cara analisis, yakni cara memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian yang dilakukan. Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang analisis datanya menggunakan pendekatan kualitatif. Data-data dalam penelitian tersebut tidak berupa angka-angka, tetapi kata-kata verbal.²⁰ Data Kualitatif didapat melalui suatu proses menggunakan teknik analisis mendalam dan tidak bisa diperoleh secara langsung. Dengan kata lain, untuk mendapatkan data kualitatif lebih banyak membutuhkan waktu dan sulit dikerjakan karena harus melakukan wawancara dan diskusi.²¹ Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dikumpulkan dan dianalisis melalui pengelompokan, penyusunan sistematis dan analisis kualitatif, kemudian menggunakan pemikiran deduktif untuk menarik kesimpulan.

²⁰ *Ibid.*, halaman 59.

²¹ *Ibid.*, halaman 61-62.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan

Perumahan merupakan salah satu elemen krusial dalam pemenuhan hak dasar warga negara, yang mencakup kumpulan rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dirancang untuk menunjang kehidupan yang layak. Keberadaan perumahan tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan fisik semata, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat.²² Dalam konteks yang lebih luas, permukiman merujuk pada kawasan hunian yang mencakup wilayah perkotaan maupun perdesaan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, yang berfungsi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas kehidupan manusia secara berkelanjutan.²³

Secara normatif, pengertian perumahan dan permukiman telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa perumahan adalah bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, sebagai tempat untuk berkumpul dan pembinaan keluarga, mencerminkan harkat dan martabat bagi penghuninya, serta menjadi aset yang berharga dan bernilai ekonomi yang tinggi

²² Sobirin, (2023), *Implementasi Kebijakan (Studi Kasus, Teori dan Aplikasinya)*, Makassar: Chakti Pustaka Indonesia, halaman 3.

²³ Faza Elvina, dan Reny Yesiana, (2026), Tipologi Ketersediaan Lahan Permukiman sebagai Dasar Pengendalian Penduduk di Kota Semarang Tahun 2040. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, 7(2), 177.

bagi pemiliknya.²⁴ Sementara itu, kawasan permukiman dipahami sebagai satu kesatuan sistem yang mencakup proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, hingga upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh. Dengan demikian, pengaturan ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan perumahan tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik, tetapi juga mencakup aspek pengelolaan dan keberlanjutan lingkungan hunian.²⁵

Rumah sebagai bagian utama dari perumahan memiliki fungsi yang sangat mendasar, yaitu sebagai tempat tinggal, tempat beristirahat, serta sebagai sarana perlindungan dari berbagai kondisi alam, seperti hujan, panas, dan gangguan lingkungan lainnya. Selain itu, rumah juga berperan sebagai ruang pembinaan keluarga, tempat berlangsungnya interaksi sosial, serta sarana untuk mendukung aktivitas ekonomi rumah tangga. Dalam pemenuhannya, kebutuhan akan rumah tidak hanya dilihat dari aspek kuantitas, tetapi juga kualitas, yang mencakup aspek fungsional seperti ketersediaan ruang tidur, ruang tamu, dan ruang kerja, serta aspek non-fungsional seperti kenyamanan, estetika, dan keberadaan ruang terbuka atau taman. Hal ini berkaitan erat dengan prinsip ergonomi dan peningkatan kualitas hidup penghuni secara keseluruhan.²⁶

Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, pemerintah Indonesia telah menetapkan berbagai kebijakan strategis yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Kebijakan tersebut bertujuan untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian, khususnya bagi

²⁴ Erina Rahmadyanti, dan Lynda Refnitasari, (2023), *Sanitasi dan Kesehatan Lingkungan Rumah Tinggal*, Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, halaman 12.

²⁵ Faza Elvina, dan Reny Yesiana, *Loc.cit.*

²⁶ Erina Rahmadyanti, dan Lynda Refnitasari, *Op.cit.*, halaman 16.

masyarakat berpenghasilan rendah, melalui berbagai program dan stimulus. Salah satu program yang dijalankan adalah program pembangunan tiga juta rumah, yang didukung dengan berbagai insentif, seperti pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, serta penanggungjanaan pajak untuk rumah dengan nilai tertentu. Upaya ini juga diperkuat dengan pemberian stimulus fiskal sebagai bagian dari pemulihan ekonomi nasional pasca pandemi Covid-19. Hingga Oktober 2025, realisasi program tersebut telah mencapai ratusan ribu unit rumah yang diserahkan kepada masyarakat, yang menunjukkan komitmen pemerintah dalam menjamin pemenuhan kebutuhan hunian secara merata.²⁷

Dengan demikian, perumahan tidak hanya merupakan kebutuhan dasar, tetapi juga merupakan bagian dari kebijakan publik yang memiliki implikasi luas terhadap kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, penyelenggaraan perumahan harus dilakukan secara terencana, terintegrasi, dan berkelanjutan dengan melibatkan peran pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat guna mewujudkan hunian yang layak, aman, dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Sebagai Salah Satu Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu konsep fundamental dalam hukum perdata yang mengatur hubungan antar individu maupun badan hukum dalam berbagai transaksi hukum, termasuk jual beli, sewa-menyewa, pemberian hibah, dan lain sebagainya. Standar yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah

²⁷ Nailah Fakhriyah Saputra, et al, (2025), Analisis Implementasi Program Tiga Juta Rumah Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 5(3), 5337.

memenuhi asas itikad baik adalah dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu aspek subjektif dan objektif. Aspek subjektif dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya dokumen anggaran dasar jika Pihak dalam perjanjian adalah badan hukum PT). Aspek objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan. Kepatutan dalam hal ini dilihat dari pelaksanaan tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang ada. Sedangkan keadilan dapat dilihat dari apakah pelaksanaan perjanjian merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan isi perjanjian. Apabila merugikan salah satu pihak, maka pelaksanaan tersebut tidak adil.²⁸

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan kata lain, perjanjian adalah bentuk kesepakatan yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak yang berbuat atas dasar kehendak bebas, yang menimbulkan hak dan kewajiban hukum bagi mereka. Dalam konteks hukum perdata, perjanjian merupakan sumber utama timbulnya perikatan, yang berfungsi sebagai dasar penciptaan hak serta kewajiban yang bersifat timbal balik antara para pihak.²⁹

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur secara rinci dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu harus memenuhi empat unsur pokok. Pertama, adanya kesepakatan

²⁸ ¹ Nurhilmiyah & Hasim Purba, "Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pinjaman Online," *Acta Law Journal*, Vol. I, No. 1, halaman. 28.

²⁹ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, dan Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, (2024), Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 5(1), 14.

atau *consentement* yang disertai dengan kehendak bebas tanpa adanya tekanan, paksaan, atau unsur kekeliruan yang menyebabkan cacat kehendak.³⁰

Kedua, kecakapan untuk membuat perjanjian, yang artinya para pihak harus berusia cukup dan tidak sedang dalam keadaan tidak mampu melakukan perbuatan hukum, seperti anak di bawah umur, orang dalam pengampunan, atau perempuan yang sedang dalam keadaan tertentu yang menghalangi kemampuan bertindak hukum. Hal ini penting agar perjanjian dilakukan oleh pihak yang bertanggung jawab secara hukum, dan hasil perjanjian dapat ditegakkan di pengadilan.³¹

Kecakapan hukum ini juga menjadi dasar untuk melindungi pihak yang lebih rentan, seperti anak-anak atau orang yang sedang mengalami pembatasan hukum tertentu, agar tidak dirugikan oleh perjanjian yang dibuat secara tidak sah.³²

Ketiga, objek tertentu, yaitu hal yang menjadi isi perjanjian harus jelas, pasti, dan dapat ditentukan. Objek ini bisa berupa barang, jasa, hak, atau kewajiban yang halal dan tidak bertentangan dengan undang-undang, moral, maupun ketertiban umum.³³

Misalnya, dalam jual beli rumah, objek perjanjian adalah rumah yang jelas spesifikasi, legalitas tanahnya lengkap, dan memiliki sertifikat yang sah.

³⁰<https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/> diakses pada Selasa, 10 Maret 2026.

³¹ R. Subekti, "Syarat Sahnya Perjanjian dan Akibat Hukumnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 15, No. 3 (1985), halaman. 201–210.

³² Sudikno Mertokusumo, (2011), *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Liberty, halaman 25–27.

³³ Agus Yudha Hernoko, "Asas Proporsionalitas dalam Kontrak sebagai Upaya Mewujudkan Keadilan," *Yuridika*, Vol. 26, No. 3 (2011), halaman. 255–270

Ketidakjelasan objek dapat menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum karena tidak ada hal yang dapat diwajibkan kepada pihak lain.³⁴

Keempat, sebab yang halal, artinya tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, agama, atau ketertiban umum. Contohnya, perjanjian yang dibuat untuk menjual rumah fiktif atau melakukan penipuan jelas tidak sah dan dapat menimbulkan sanksi pidana terhadap pihak yang melanggar. Sebab yang halal ini memastikan bahwa perjanjian tidak hanya sah secara formal, tetapi juga sah secara materiil, sesuai dengan nilai keadilan dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.³⁵ Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³⁶ Dalam hal ini, terdapat tiga unsur pokok yang menjadi fondasi sahnya suatu perjanjian jual beli, yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli), adanya objek atau barang yang menjadi materi perjanjian, serta adanya harga yang telah disepakati sebagai imbalan atas barang tersebut. Sebagaimana diatur di dalam pasal 1321 KUHPerdata, kesepakatan harus didasari oleh kehendak yang bebas tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kesalahan. Harga yang disepakati harus jelas dan pasti agar perjanjian dapat mengikat kedua pihak secara sah. Unsur kesepakatan

³⁴ Boedi Harsono, (2018), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, halaman 411–414.

³⁵ Ridwan Khairandy, “Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak: Super Eminent Principle yang Memerlukan Pengertian dan Tolok Ukur Objektif,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 14 No. 3 (2009)

³⁶ Erika Lehany Erungan, et al, *Loc.cit.*

tercapai apabila penjual dan pembeli sepakat mengenai objek barang dan harga yang harus dibayar.³⁷

Perjanjian jual beli rumah idealnya mengandung klausul yang menyeimbangkan hak dan kewajiban antara developer dan pembeli, serta memastikan bahwa tidak ada pasal-pasal yang merugikan pembeli secara tidak adil. Klausul tersebut harus jelas, tidak ambigu, dan mudah dipahami sehingga debitur dapat membuat keputusan transaksi yang informed dan fair.³⁸ Dalam transaksi jual beli rumah, khususnya yang menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perlindungan hukum memegang peranan penting untuk menjaga hak dan kewajiban para pihak. Perlindungan hukum dalam konteks ini terbagi menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yang saling melengkapi dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum.³⁹

Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sejak awal transaksi. Dalam praktik jual beli rumah, bentuk perlindungan preventif paling nyata diwujudkan melalui kontrak yang dibuat antara developer dan pembeli, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat.⁴⁰ Kontrak ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, termasuk spesifikasi rumah, harga, jadwal pembayaran, tenggat waktu serah terima,

³⁷ Raditya Catur Nanda, Wahyu Prawesthi, “ Analisis Yuridis Akibat Hukum Perjanjian Yang Dibuat Di Bawah Paksaan (Dwang) Perspektif Pasal 1321 Kuh Perdata”, Jurnal Ilmiah Multidisipliner (JIM), Vol 9 No. 2 Februari 2026.

³⁸ Sheza Vanisha Kalila, et al, (2025), Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa Menyewa, *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 5(1), 6430.

³⁹ R. Subekti, (2021), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, halaman 12.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, (2010), *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, halaman 42–45.

dan mekanisme penyelesaian jika terjadi keterlambatan atau wanprestasi.⁴¹ Dengan adanya kontrak ini, pembeli memperoleh kepastian hukum mengenai rumah yang akan dibeli, sedangkan developer terikat untuk membangun sesuai kesepakatan. Selain itu, perlindungan preventif juga diwujudkan melalui transparansi informasi, dimana developer wajib menjelaskan legalitas tanah, izin mendirikan bangunan, status kepemilikan, serta fasilitas yang disediakan.⁴²

Proses persetujuan kredit oleh bank juga termasuk langkah preventif, karena melalui analisis kelayakan, survei, dan verifikasi dokumen, risiko gagal bayar dapat diminimalkan. Dengan demikian, perlindungan preventif berfungsi sebagai pagar awal untuk memastikan transaksi berjalan aman dan mengurangi kemungkinan sengketa.⁴³ Sebaliknya, perlindungan hukum represif muncul setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, dengan tujuan memulihkan hak pihak yang dirugikan dan menegakkan hukum terhadap pelanggaran.

Dalam jual beli rumah, perlindungan represif dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi) apabila developer atau pihak lain melakukan wanprestasi, misalnya keterlambatan serah terima rumah atau pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi.⁴⁴ Selain litigasi, penyelesaian melalui mediasi, arbitrase, atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) juga termasuk bentuk

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, (2017), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, halaman 112–114.

⁴² Siti Anisah, (2021), Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku KPR, *Jurnal Rechtsvinding*, 10(2), 225–227.

⁴³ M. Yahya Harahap, (2020), *Hukum Perjanjian dan Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 98–100.

⁴⁴ Andi Hamzah, (2015), Konstruksi Hukum dalam Putusan Hakim, *Jurnal Hukum & Peradilan*, 4(2), 189–192.

represif yang lebih cepat dan efisien.⁴⁵ Pemerintah dan otoritas terkait, seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Kementerian PUPR, memberikan perlindungan represif dengan menerima pengaduan, memeriksa dugaan pelanggaran, dan menjatuhkan sanksi administratif seperti teguran, denda, atau pencabutan izin.

Dengan demikian, perjanjian dalam hukum perdata bukan sekadar formalitas administratif, tetapi menjadi fondasi hukum yang mengatur hak, kewajiban, dan kepastian hukum bagi para pihak. Pemahaman yang mendalam mengenai syarat sah perjanjian, objek, serta sebab yang halal sangat penting agar setiap transaksi, terutama yang bernilai tinggi seperti jual beli rumah dan KPR, berjalan adil, transparan, dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁶

C. Tinjauan Tentang Kredit dan KPR

Kredit merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem keuangan yang berfungsi sebagai sarana pembiayaan bagi masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhan, baik konsumtif maupun produktif. Secara umum, kredit dapat dipahami sebagai fasilitas penyediaan dana oleh lembaga keuangan kepada pihak peminjam dengan kewajiban untuk mengembalikan pokok pinjaman beserta bunga dalam jangka waktu tertentu secara bertahap. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, pengertian kredit diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak

⁴⁵ Sinta Dewi, (2018), Online Dispute Resolution (ODR) sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa E-Commerce, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(3), 345–348.

⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, halaman 18–20.

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Konsep kredit ini didasarkan pada prinsip kepercayaan (*credere*), di mana bank sebagai kreditur memberikan kepercayaan kepada debitur untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁴⁷

Salah satu bentuk kredit yang berkembang pesat di Indonesia adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang menjadi instrumen utama dalam mendukung program perumahan nasional. KPR merupakan fasilitas kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli, membangun, atau merenovasi rumah, di mana objek rumah yang dibiayai tersebut sekaligus dijadikan sebagai jaminan atas kredit yang diberikan.⁴⁸ Dalam praktiknya, debitur biasanya diwajibkan untuk membayar uang muka (*down payment*) pada tahap awal, sedangkan sisa harga rumah dibayarkan melalui angsuran bulanan dalam jangka waktu tertentu, yang umumnya berkisar antara 5 hingga 20 tahun, bahkan dapat mencapai jangka waktu yang lebih panjang sesuai kebijakan bank. Skema ini memungkinkan masyarakat yang tidak memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah secara tunai tetap dapat memiliki hunian secara bertahap.⁴⁹

KPR di Indonesia memiliki berbagai jenis yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat. Secara umum, KPR dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu KPR Subsidi dan Non-Subsidi. KPR Subsidi merupakan

⁴⁷ Ni Nyoman Santhi Mahayuni, dan Eni Indriani, (2025), Evaluasi Proses Pengajuan Kredit Usaha di Bank Pembangunan Daerah Bali Cabang Mataram, *Praktik Akuntansi dan Bisnis*, 1(1), 34.

⁴⁸ Laure Halilintar, et al, (2024), *Op.cit.*, halaman 4886.

⁴⁹ Laili Rizki Amalia, dan Yusli Mariadi, (2025), Perhitungan dan Pengakuan Uang Muka Dalam KPR Subsidi di Perumahan Lavida Pada PT Meka Asia Properti, *Praktik Akuntansi dan Bisnis*, 1(2), 507.

fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah guna memenuhi kebutuhan perumahan, baik untuk pembelian maupun renovasi rumah yang telah dimiliki. Program ini diselenggarakan dengan dukungan pemerintah melalui berbagai bentuk bantuan, seperti keringanan pembayaran pinjaman serta tambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Karena berada dalam kerangka kebijakan pemerintah, pemberian KPR subsidi dibatasi oleh kriteria tertentu, seperti batas maksimal penghasilan dan plafon kredit yang dapat diberikan, sehingga tidak semua pemohon dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Sementara itu, KPR Non-Subsidi merupakan fasilitas kredit perumahan yang dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa batasan penghasilan tertentu. Ketentuan terkait persyaratan, besaran pinjaman, serta suku bunga dalam KPR Non-Subsidi sepenuhnya ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan kebijakan dan mekanisme perbankan yang berlaku.⁵⁰

Dalam pelaksanaan KPR, terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum yang saling berkaitan. Pihak utama meliputi debitur sebagai pembeli atau peminjam, kreditur yaitu bank sebagai pemberi fasilitas kredit, serta developer atau penjual rumah sebagai penyedia objek perumahan. Selain itu, terdapat pula peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas dalam pembuatan akta-akta hukum, seperti akta perjanjian kredit, akta jual beli, serta akta pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan atas kredit. Keterlibatan para pihak ini menunjukkan bahwa transaksi KPR tidak hanya merupakan

⁵⁰ Sitas Naya Rahmatika, dan Paradisa Sukma, (2026), Analisis Penyelesaian KPR Bermasalah Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Mataram, *Praktik Akuntansi dan Bisnis*, 1(4), 922-923.

hubungan keperdataan sederhana, melainkan suatu rangkaian hubungan hukum yang kompleks.⁵¹

Dalam menjalankan fungsinya, bank memiliki peran strategis sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan dana kepada masyarakat melalui fasilitas KPR. Bank tidak hanya menyediakan pembiayaan, tetapi juga melakukan penilaian kelayakan pembeli melalui prinsip kehati-hatian, yang dikenal dengan analisis 5C, yaitu *character* (karakter), *capacity* (kemampuan membayar), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition* (kondisi ekonomi).⁵² Selain itu, bank juga bertanggung jawab dalam proses pencairan kredit, pengelolaan pembayaran angsuran, serta pengawasan terhadap kelancaran kredit. Apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar, bank memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan berupa rumah melalui mekanisme yang diatur oleh hukum yang berlaku.

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan dengan tanah yang hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan sebagaimana diketahui dijadikan jaminan Hukum tersebut.⁵³

⁵¹ Resti Arsita, et al, (2025), Analisis Efektivitas Akad Massal Dalam Percepatan Penyaluran KPR di BTN KCPS KENDAL, *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis (EKOBIS-DA)*, 6(2), halaman 106.

⁵² Stevanie Dwi Natasa, (2026), Analisis Prosedur Pemberian Kredit, Penerapan Analisis Kredit, Dan Tantangan Dalam Pelaksanaan Nya Pada Bank Pembangunan Daerah: Studi Tentang Manajemen Risiko Kredit Dan Prinsip 5C, *Integrative Perspectives of Social and Science Journal*, 3(03 Maret), 1243.

⁵³ Lilawati Ginting, (2022), *Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Jaminan Kebendaan di Indonesia*, Medan: Pustaka Prima, halaman. 11.

Subjek dalam hak tanggungan terdiri atas pemberi hak tanggungan, yaitu pihak yang mempunyai kewenangan atas objek tanah (umumnya debitur), dan pemegang hak tanggungan, yaitu pihak kreditur yang memiliki piutang dan menerima jaminan tersebut. Hak tanggungan memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari jenis jaminan lainnya. Salah satu sifat utamanya adalah memberikan hak preferensi (*droit de preference*), yaitu hak bagi kreditur untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan dibandingkan dengan kreditur lain. Selain itu, hak tanggungan juga memiliki sifat mengikuti objeknya (*droit de suite*), yang berarti hak tersebut tetap melekat pada objek tanah meskipun terjadi peralihan kepemilikan kepada pihak lain.⁵⁴

Di sisi lain, meskipun tanah dijadikan sebagai objek jaminan, debitur tetap diberikan hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut selama kewajiban utangnya belum jatuh tempo. Hal ini menunjukkan adanya keseimbangan antara kepentingan kreditur dalam memperoleh jaminan pelunasan utang dan kepentingan debitur dalam mempertahankan penggunaan objek jaminan untuk menunjang aktivitas ekonomi dan kehidupan sehari-hari. Dengan demikian, hak tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai alat perlindungan bagi kreditur, tetapi juga tetap memperhatikan aspek keberlanjutan bagi debitur.⁵⁵

⁵⁴ Ratih Mega Puspa Sari, (2026), *Hukum Hak Tanggungan Dan Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia: Asas, Regulasi Terbaru, Dan Praktik Modern*, Yogyakarta: KBM Indonesia, halaman 45-46.

⁵⁵ Antonius Ndruru, dan Kosmas Dohu Amajihono, (2024), Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk Cabang Gunungsitoli, *Jurnal Education And Development*, 12(2), 549-550.

Dalam pelaksanaannya, pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui prosedur hukum yang terstruktur dan formal. Proses tersebut diawali dengan adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur sebagai dasar lahirnya hubungan hukum. Selanjutnya, dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk pengikatan jaminan secara resmi. APHT tersebut kemudian wajib didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatatkan hak tanggungan dalam Buku Tanah serta menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan eksekutorial. Sertifikat Hak Tanggungan ini bahkan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵⁶

Selain itu, hak tanggungan juga memberikan kemudahan dalam proses eksekusi apabila debitur wanprestasi. Kreditur dapat melakukan eksekusi melalui mekanisme parate eksekusi atau penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa harus melalui proses gugatan perdata yang panjang, sepanjang hal tersebut telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Mekanisme ini menjadi salah satu keunggulan hak tanggungan karena memberikan efisiensi dan kepastian dalam penyelesaian kredit bermasalah.⁵⁷

⁵⁶ Felix Rovi Lindartanto, et al, (2025), Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan yang Terbit atas Adanya Unsur Onbeschikking Bevoeg Pemberi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan, *MLJ Merdeka Law Journal*, 6(2), 137.

⁵⁷ Sanabila Adha Nur'Aida, (2025), Hak Tanggungan: Kunci Perlindungan Hukum bagi Kreditur dan Debitur, *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum*, 14(2), 126.

E. Tinjauan Umum Tentang PT. PPM Medan

PT. PPM merupakan perusahaan pengembang properti yang berdomisili di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. tepatnya lokasinya berada di Jln. Cyncas Raya No.177, Komplek Taman Setia Budi Indah Medan. Perusahaan ini berdiri pada tahun 2017 dengan fokus utama pada pembangunan dan pemasaran perumahan tapak (*landed house*) dengan konsep hunian modern, baik rumah tipe tunggal maupun rumah tipe kembar (*twin house*), yang ditujukan untuk kebutuhan tempat tinggal masyarakat, khususnya di wilayah Kota Medan sekitarnya.

Latar belakang pendiriannya dilandasi oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak, aman, dan terjangkau seiring pertumbuhan penduduk serta perkembangan ekonomi daerah. Pertumbuhan sektor perdagangan, jasa, dan industri di Kota Medan telah mendorong urbanisasi serta peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Kondisi tersebut membuka peluang bagi pelaku usaha properti untuk berperan dalam penyediaan perumahan yang terencana dan terjangkau. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Model pengembangan perumahan tapak dipilih karena dinilai lebih sesuai dengan kebutuhan keluarga di wilayah Sumatera Utara yang masih mengutamakan kepemilikan tanah secara langsung dibanding hunian vertikal. Sebagai pengembang, PT. PPM berkedudukan sebagai badan hukum perseroan terbatas yang menjalankan kegiatan usaha di bidang pembangunan dan pemasaran perumahan. Status badan hukum tersebut memberikan legitimasi bagi perusahaan untuk melakukan perikatan, mengadakan perjanjian, serta bertanggung jawab secara hukum atas seluruh kegiatan usahanya.

Legalitas usaha perusahaan didasarkan pada perizinan berusaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk izin lokasi, persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, serta perizinan bangunan. Kegiatan pembangunan perumahan wajib mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memberikan ruang partisipasi bagi pelaku usaha swasta dalam penyediaan perumahan, dengan tetap mewajibkan pemenuhan standar teknis dan administratif.

Beberapa contoh proyek perumahan yang telah diselesaikan oleh PT.PPM Medan ini adalah Griya Manhattan Park di Jln.Gelatik Ring Road Medan, Pondok Indah Kemiri Jln. Kemiri 3/ Jl. Saudara, Simpang Limun SM Raja Medan, Kejaksaan Residence di Jl. Mesjid Khairuna Fauzi, Simpang Selayang, Griya Pondok Surya Jl. Pondok Surya IV Helvetia, dan serta lainnya. Selain itu, PT. PPM juga berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas pembangunan dengan memperhatikan aspek kenyamanan, keamanan, serta keberlanjutan lingkungan. Setiap proyek yang dikembangkan dirancang dengan memperhatikan tata ruang yang efisien, aksesibilitas yang baik, serta ketersediaan fasilitas pendukung seperti jalan lingkungan, drainase, dan ruang terbuka yang memadai. Hal ini bertujuan untuk menciptakan kawasan hunian yang tidak hanya layak huni, tetapi juga memiliki nilai investasi yang berkelanjutan bagi para konsumen.

Di tengah persaingan industri properti yang semakin kompetitif, PT. PPM terus berupaya melakukan inovasi, baik dari segi desain bangunan, strategi pemasaran, maupun pelayanan kepada konsumen. Perusahaan juga berusaha memahami kebutuhan pasar dengan menyediakan berbagai pilihan tipe rumah yang

dapat disesuaikan dengan kemampuan dan preferensi masyarakat, khususnya di wilayah Kota Medan dan sekitarnya.

Dengan pengalaman yang telah dimiliki sejak berdiri pada tahun 2017, PT. PPM diharapkan dapat terus berkembang sebagai salah satu pengembang properti yang terpercaya, serta mampu berkontribusi dalam mendukung program pemerintah dalam penyediaan perumahan yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Pembelian Rumah Melalui Sistem Kredit Kepemilikan Rumah di Indonesia

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum. Selain kebutuhan akan pangan dan sandang, papan atau tempat tinggal menjadi unsur yang sangat menentukan kualitas hidup seseorang. Hal ini sejalan dengan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin serta ikmkberhak bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁵⁸

Dalam rangka mendukung pemenuhan kebutuhan hunian yang layak, pemerintah menetapkan kebijakan teknis melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 yang mengatur pelaksanaan bantuan pembangunan perumahan serta penyediaan rumah khusus. Regulasi ini mengatur tata cara pemberian bantuan serta skema penyediaan hunian yang dapat didukung melalui pembiayaan bersubsidi maupun kredit dengan biaya terjangkau. Ketentuan tersebut sekaligus menjadi dasar hukum bagi pembangunan berbagai jenis hunian, seperti rumah umum, rumah susun, rumah swadaya, dan rumah khusus, dengan standar teknis dan administratif yang terukur. Dengan adanya

⁵⁸ Jelita Purnamasari Telaumbanua, et al, (2023), Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Iklan Perumahan dan Pemukiman, *Jurnal Mutiara Hukum*, 6(1), 20-25.

pengaturan ini, risiko dalam pembiayaan dapat ditekan, sekaligus memberikan jaminan terhadap kualitas bangunan serta kepastian legalitas objek yang menjadi dasar dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁵⁹

Penguatan kerangka regulasi juga tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan ini menegaskan peran badan hukum sebagai penyelenggara pembangunan perumahan, penerapan prinsip hunian berimbang, serta pengaturan mengenai penjaminan kredit pemilikan rumah dan jaminan keterbangunan. Melalui ketentuan tersebut, pemerintah memiliki kewenangan untuk memberikan jaminan atas kredit perumahan sekaligus memastikan bahwa pembangunan hunian dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kebijakan ini berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko, baik bagi lembaga pembiayaan maupun masyarakat sebagai debitur, sehingga memberikan perlindungan terhadap kemungkinan gagal bayar sebagian kredit serta menjamin kepastian pembangunan rumah secara hukum.⁶⁰

Selain itu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah memberikan pengaturan lebih lanjut terkait fasilitas pembiayaan perumahan, termasuk skema Fasilitas Likuiditas

⁵⁹ Muhammad Baidarus, et al, (2023), Kajian sistematis kebijakan skema pembiayaan kerja sama pemerintah dengan badan usaha (KPBU) pada sektor perumahan guna mengatasi backlog di Indonesia, *Jurnal BPPK: Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan*, 16(1), 1-13.

⁶⁰ Bagas Putra Narendra, (2021), Tinjauan Yuridis Terkait Kewajiban Pelaku Pembangunan

Pembiayaan Perumahan (FLPP). Skema ini menawarkan suku bunga tetap yang relatif rendah serta persyaratan uang muka yang lebih ringan bagi masyarakat, khususnya bagi kelompok berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya, kebijakan ini menekankan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan non-diskriminasi guna menjamin keadilan akses pembiayaan. Dengan demikian, regulasi ini turut memperkuat perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pembeli rumah, termasuk bagi debitur KPR pada PT. PPM di Kota Medan.⁶¹

Rumah tidak hanya dipandang sebagai bangunan fisik yang berfungsi sebagai tempat berlindung dari panas dan hujan, tetapi juga sebagai ruang privat yang menjadi pusat pembinaan keluarga dan pembentukan karakter individu. Pentingnya fungsi rumah tersebut juga ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat.⁶²

Dalam perspektif hukum, rumah merupakan objek hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksana lainnya. Kepemilikan rumah juga menimbulkan konsekuensi yuridis, baik terkait kepemilikan, peralihan hak, maupun pembebanannya sebagai jaminan melalui lembaga Hak Tanggungan

⁶¹<https://jdih.kemenkoinfra.go.id/cfind/source/files/permenpkp/2025pmpkp009.pdf>
diakses Kamis, 9 April 2026

⁶² Urip Santoso, (2016), *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, halaman 213.

sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁶³

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, urbanisasi yang masif, serta perkembangan ekonomi nasional mendorong kebutuhan hunian semakin kompleks. Di wilayah perkotaan, tekanan terhadap lahan semakin tinggi sehingga harga properti meningkat secara signifikan. Di wilayah perdesaan, keterbatasan infrastruktur dan akses pembiayaan menjadi hambatan tersendiri. Dinamika tersebut menuntut adanya perencanaan perumahan yang komprehensif, partisipatif, dan berkelanjutan.⁶⁴ Penyediaan perumahan tidak dapat dilepaskan dari kebijakan tata ruang, pembangunan infrastruktur, serta sistem pembiayaan yang inklusif. Tanpa dukungan regulasi yang memadai, kebutuhan hunian masyarakat berpotensi menimbulkan kesenjangan sosial dan ketimpangan akses terhadap sumber daya ekonomi.⁶⁵

Hak atas tempat tinggal memperoleh legitimasi konstitusional melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 28H ayat (1) secara tegas menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁶⁶ Ketentuan ini menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menjamin

⁶³ Seventina Monda Devita, (2021), Perkembangan hak pengelolaan atas tanah sebelum dan sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, *Jurnal hukum Lex generalis*, 2(9), 870-888.

⁶⁴ Salma Pajriyani Khoerunnisa, et al, (2025). Dampak Urbanisasi Terhadap Tata Ruang Dan Kehidupan Perkotaan Di Jakarta, *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, 2(5), 10423.

⁶⁵ Yuliasari Arifin, (2025), Policy Paper: Strategi Penataan Ruang Dan Perumahan Di Kabupaten Konawe: Tantangan Dan Peluang, *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, 2(1), 645-646.

⁶⁶ Yoyo Arifardhani, (2024), *Perlindungan Hukum: Hak Hidup Dan Tinggal Di Lingkungan Yang Baik Dan Sehat*, Indramayu: Adab, halaman 82.

terpenuhinya hak atas perumahan sebagai bagian dari hak asasi manusia. Konsekuensi normatif dari pengakuan tersebut adalah hadirnya kebijakan publik yang mendukung penyediaan hunian layak, terjangkau, dan berkelanjutan. Negara tidak hanya berperan sebagai regulator, tetapi juga sebagai fasilitator dan stimulator dalam menciptakan sistem pembiayaan yang memungkinkan masyarakat memiliki rumah.⁶⁷

Pengaturan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan perumahan dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Tanggung jawab penyelenggaraan perumahan dibebankan kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah, serta didukung oleh partisipasi masyarakat dan dunia usaha. Norma tersebut mencerminkan pendekatan kolaboratif antara negara dan sektor swasta dalam memenuhi hak atas perumahan.⁶⁸

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan segmen penghuninya. Rumah komersial merupakan rumah yang dibangun oleh pelaku usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan. Rumah jenis ini mengikuti mekanisme pasar dan umumnya ditujukan

⁶⁷ Imam Santoso, et al, (2025), Regulasi Perbankan dan Kolaborasi Strategis Dalam Membentuk Skema Pembiayaan Konsumen Properti yang Fleksibel dan Berkelanjutan, *Permana: Jurnal Perpajakan, Manajemen, dan Akuntansi*, 17(3), 1793-1804.

⁶⁸ Zidney Ilma Fazaada Emha, et al, (2025). Analisis Yuridis dan Sanksi dalam Penyediaan Rumah Ibadah Perumahan di Indonesia, *Jurnal Kajian Konstitusi*, 5(1), 86-87.

bagi masyarakat dengan daya beli menengah hingga tinggi. Rumah umum diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan dapat memperoleh dukungan berupa subsidi atau kemudahan pembiayaan dari pemerintah. Pengelompokan ini menunjukkan adanya diferensiasi kebijakan untuk menjamin pemerataan akses hunian.⁶⁹

Dalam praktiknya, mekanisme perolehan rumah di Indonesia dapat dilakukan melalui dua cara utama, yakni pembelian secara tunai dan pembelian melalui fasilitas pembiayaan kredit. Pembelian tunai relatif sederhana karena hubungan hukum hanya terjadi antara penjual dan pembeli. Transaksi dilakukan melalui akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat. Seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi sekaligus sehingga tidak menimbulkan hubungan utang-piutang jangka panjang.⁷⁰

Sebelum masuk pada pembahasan KPR, terlebih dahulu perlu dipahami mengenai konsep dasar kredit dalam sistem perbankan. Kredit pada dasarnya merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pengertian tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

⁶⁹ Wiwik Dwi Pratiwi, et al, (2022), Transformasi Permukiman dan Rumah di Kawasan Hutan Wisata Bandung Selatan, *Jurnal Permukiman*, 17(2), 96.

⁷⁰ Ridwan, M., Rahmatunnisa, F. E., & Salmah, S. (2021). Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon. *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 2(2), 157.

Perbankan.⁷¹ Dalam praktik perbankan, kredit memiliki beberapa unsur pokok, yaitu adanya kepercayaan (trust) dari kreditur kepada debitur, adanya kesepakatan antara para pihak, adanya jangka waktu tertentu, adanya risiko yang mungkin timbul, serta adanya imbalan atau bunga sebagai keuntungan bagi kreditur.⁷² Pemberian kredit juga memiliki tujuan dan fungsi tertentu, antara lain untuk membantu meningkatkan kegiatan perekonomian masyarakat, memperlancar arus peredaran uang dan barang, serta mendukung kegiatan usaha dan pembangunan nasional melalui penyediaan sumber pembiayaan bagi masyarakat.⁷³

Berbeda dengan pembelian tunai, pembelian rumah melalui kredit melibatkan lembaga perbankan sebagai penyedia pembiayaan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk penyaluran kredit oleh bank kepada masyarakat yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.⁷⁴ Secara yuridis, KPR merupakan perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang tunduk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.⁷⁵ Dalam praktiknya, perjanjian kredit tersebut juga

⁷¹ Alfina Rahmatun Nida, (2021), Analisis kredit macet dan penanganannya: Prespektif hukum ekonomi syariah, *Al-Muamalat Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 6(2), 4.

⁷² Indra Gunawan Purba, et al, (2022), Pengaturan pemberian kredit pada dunia perbankan di indonesia, *Jurnal Normatif*, 2(2), 204-205.

⁷³ Anjelina Putri, et al, (2026), Implementasi Peran Bank Bni Dalam Meningkatkan Perekonomian Masyarakat dengan Menerapkan Sistem Kredit, *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*, 2(4), 2464.

⁷⁴ Rusandry, et al, (2024), Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada BANK Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada BANK Syariah, *Jurnal Kajian Dan Penalaran Ilmu Manajemen*, 2(3), 90-94.

⁷⁵ Setianingsih, R., Aini, N., & Hasanah, U. (2025). Analisis Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BtN) Surabaya, *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(11), 4-6.

disertai dengan pengikatan jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁷⁶

Bank dalam menyalurkan KPR wajib menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam regulasi perbankan. Penilaian kelayakan debitur mencakup analisis kemampuan membayar, stabilitas pendapatan, riwayat kredit, serta nilai agunan. Proses verifikasi dilakukan melalui sistem informasi kredit nasional yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). Mekanisme ini bertujuan meminimalkan risiko kredit bermasalah sekaligus menjaga stabilitas sektor perbankan.⁷⁷

Tahapan pengajuan KPR umumnya dimulai dengan pemilihan properti oleh calon pembeli. Setelah itu, debitur mengajukan permohonan kredit kepada bank dengan melampirkan dokumen identitas, bukti penghasilan, laporan pajak, serta dokumen pendukung lainnya. Beberapa pengembang perumahan bekerja sama dengan bank untuk memfasilitasi proses pengajuan. Bank kemudian melakukan appraisal terhadap nilai properti dan menganalisis kemampuan finansial calon debitur. Apabila disetujui, para pihak menandatangani akad kredit di hadapan notaris, sekaligus dilakukan pengikatan hak tanggungan.⁷⁸

⁷⁶ Andi Irmayanti, et al, (2024), Perlindungan hukum bagi kreditur akibat berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan, *Judge: Jurnal Hukum*, 5(2), 124-127.

⁷⁷ Azansyah Hashif, (2021), Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) atas rumah inden, *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)*, 2(1), 4-6.

⁷⁸ Siti Nurwahyuni, et al, (2022), Rancang Bangun Sistem Pengajuan KPR Menggunakan Metode Rapid Application Development Pada Perumahan Puri Radika, *JAIS-Journal of Accounting Information System*, 2(2), 98.

KPR memiliki prinsip dasar bahwa bank membiayai terlebih dahulu pembelian rumah, kemudian debitur mengembalikan dana tersebut melalui cicilan dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu kredit dapat mencapai 15 hingga 25 tahun tergantung kebijakan bank. Skema ini memungkinkan masyarakat yang tidak memiliki dana tunai besar untuk tetap dapat memiliki rumah. Namun demikian, kewajiban pembayaran jangka panjang menuntut stabilitas ekonomi debitur agar terhindar dari risiko wanprestasi.⁷⁹

Jenis KPR di Indonesia beragam. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada umumnya terbagi menjadi KPR Bersubsidi dan KPR Non-Subsidi. KPR Bersubsidi ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga tetap serta dukungan bantuan uang muka sebagai bagian dari program pemerintah untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Program ini merupakan bentuk intervensi pemerintah dalam penyediaan perumahan yang pelaksanaannya diatur antara lain dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta kebijakan pembiayaan perumahan melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR. Sementara itu, KPR Non-Subsidi merupakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang terbuka bagi seluruh masyarakat tanpa batasan penghasilan, dengan ketentuan suku bunga

⁷⁹ Syofiah Haahap, (2024), Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Sumut Syariah Kcp Karya, *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam*, 4(1), 34.

yang dapat bersifat tetap maupun berubah mengikuti kebijakan dan mekanisme pasar sesuai dengan ketentuan perbankan yang berlaku.⁸⁰

KPR Syariah menggunakan prinsip pembiayaan berbasis akad jual beli atau sewa tanpa unsur riba, sehingga memberikan alternatif bagi masyarakat yang menghendaki pembiayaan sesuai prinsip syariah. KPR Take Over memungkinkan perpindahan fasilitas kredit dari satu bank ke bank lain guna memperoleh suku bunga atau tenor yang lebih kompetitif.

Kebijakan suku bunga perbankan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya KPR non-subsidi. Perubahan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas moneter, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia beserta perubahannya, dapat berdampak langsung terhadap besaran suku bunga kredit yang dikenakan oleh bank kepada debitur. Kenaikan suku bunga tersebut berpotensi meningkatkan jumlah cicilan yang harus dibayar debitur sehingga dapat memicu risiko kredit bermasalah apabila kemampuan bayar debitur tidak sejalan dengan peningkatan beban cicilan. Oleh karena itu, kondisi ini menunjukkan adanya keterkaitan yang erat antara stabilitas makroekonomi, kebijakan moneter, dan keberlanjutan pembiayaan perumahan dalam sistem perbankan.⁸¹

⁸⁰ Teuku Arif Ridwan, dan Siti Rakhman, (2025), Penyaluran FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peran Penjamin dalam Mitigasi Gagal Bayar (Studi Literatur): Penelitian, *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan*, 4(1), 333.

⁸¹ I. Ketut Wenten, dan Luh Nadi, (2021), Analisis Pengaruh Kebijakan Loan to Value, Non Performing Loan, Loan to Deposit Ration dan Suku Bunga Kredit Terhadap Supply Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara, *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 9(1), 41-42.

Ketersediaan rumah bersubsidi juga menjadi tantangan tersendiri. Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berupaya meningkatkan pembangunan rumah terjangkau. Namun distribusi rumah bersubsidi masih terkonsentrasi di wilayah pinggiran kota dengan akses infrastruktur terbatas. Hal ini mempengaruhi minat masyarakat karena jarak ke pusat aktivitas ekonomi menjadi lebih jauh, sehingga menambah biaya transportasi dan waktu tempuh.⁸²

Dari sisi pembiayaan, keterbatasan kuota subsidi juga menjadi kendala. Pengelolaan dana pembiayaan perumahan dilakukan antara lain melalui Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat yang mengelola dana jangka panjang untuk mendukung pembiayaan perumahan. Keterbatasan anggaran menyebabkan tidak semua masyarakat yang memenuhi kriteria dapat memperoleh fasilitas subsidi. Kesenjangan antara permintaan dan ketersediaan subsidi ini menunjukkan perlunya inovasi kebijakan pembiayaan yang lebih adaptif.⁸³

Fenomena pengalihan kredit atau over kredit juga sering terjadi dalam praktik. Debitur yang belum melunasi kewajibannya mengalihkan rumah kepada pihak lain dengan kesepakatan di bawah tangan. Secara yuridis, tindakan tersebut berisiko karena bank tetap mengakui debitur awal sebagai pihak yang bertanggung jawab. Apabila terjadi wanprestasi, eksekusi jaminan dapat dilakukan tanpa mempertimbangkan kesepakatan internal antara debitur lama dan pihak penerima

⁸² Tecky Hendrarto, et al, (2025), Analisis Dampak Kebijakan Subsidi Perumahan terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Kasus Pesona Permata Hijau 2 Subang, *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 14(4), 270-271.

⁸³ Nur Adawiyah Harahap, et al, (2024), Analisis Kebijakan Perumahan Subsidi di Indonesia (Policy Analysis Of Subsidized Housing In Indonesia), *Jurnal Kajian dan Bisnis Islam*, 5(6), 3068.

pengalihan. Oleh sebab itu, pengalihan kredit idealnya dilakukan melalui mekanisme resmi dengan persetujuan bank dan pembuatan akta notaris agar tercapai kepastian hukum.⁸⁴

Selain faktor struktural, rendahnya literasi keuangan masyarakat turut mempengaruhi efektivitas implementasi KPR. Banyak debitur belum sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dan finansial dari perjanjian kredit jangka panjang. Kurangnya pemahaman terhadap perhitungan bunga, denda keterlambatan, serta risiko fluktuasi suku bunga dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Peningkatan edukasi keuangan menjadi langkah strategis untuk mencegah kredit bermasalah sekaligus memperkuat perlindungan konsumen.⁸⁵

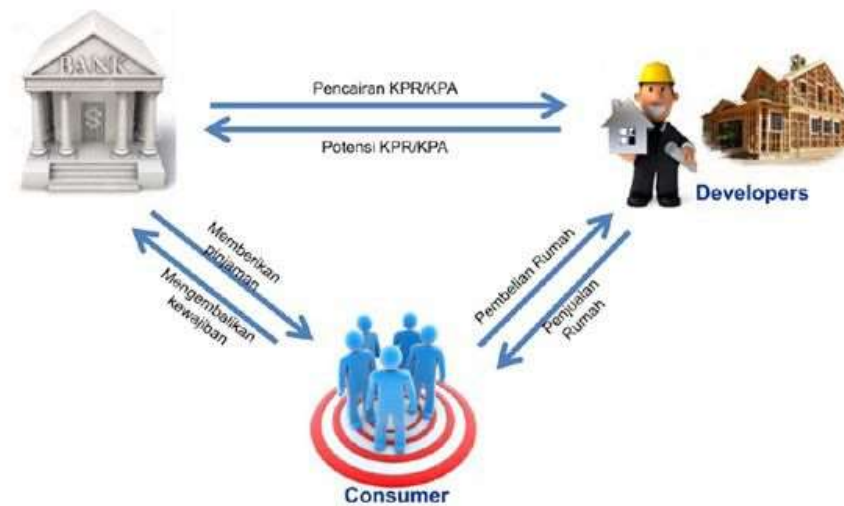
Pengaturan hukum pembelian rumah melalui sistem KPR pada dasarnya telah membentuk kerangka normatif yang relatif komprehensif. Regulasi konstitusional, undang-undang sektoral, serta kebijakan perbankan saling berkelindan dalam mendukung akses masyarakat terhadap hunian. Tantangan implementasi menunjukkan perlunya sinergi antara stabilitas ekonomi makro, kebijakan fiskal, regulasi perbankan, serta penguatan literasi keuangan masyarakat. Pemenuhan hak atas perumahan tidak hanya memerlukan norma hukum yang jelas, tetapi juga kebijakan yang responsif terhadap dinamika sosial-ekonomi.⁸⁶ Dengan demikian, sistem KPR di Indonesia diharapkan mampu

⁸⁴ Mustafa, Mohamad, Nur Insani, and Kindom Makkulawuzar, (2023), Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di bawah Tangan, *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*, 3(2), 84-86.

⁸⁵ Hadi Ismanto, et al, (2020), *Perbankan dan literasi keuangan*, Bandung: Deepublish, halaman 95.

⁸⁶ Seleman Hardi Yahawi, et al, (2025), *Sistem Perekonomian Indonesia*, Tangerang: Minhaj Pustaka, halaman 43-44.

menjadi instrumen yang efektif dalam mewujudkan hunian layak, terjangkau, dan berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat.



Gambar. 1 Pihak – Pihak yang Terlibat dalam KPR

Sumber: <https://share.google/kCJzvNTAaO3LVWQIB>

B. Mekanisme Pelaksanaan Pembelian Rumah Dengan Sistem KPR Pada PT. PPM Di Kota Medan

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membantu dalam memiliki rumah dengan sistem pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu. Melalui program ini, masyarakat yang belum memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah dapat memperoleh kesempatan dengan adanya program tersebut.

1. Mekanisme pembelian rumah melalui PT. PPM

Tahapan mekanisme pembelian rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu rangkaian proses yang terstruktur dan melibatkan hubungan hukum antara tiga subjek utama, yaitu konsumen sebagai calon pembeli, pengembang sebagai penjual, dan bank sebagai penjual. Proses tersebut diawali pada tahap pra-kontraktual yang berorientasi pada pemberian informasi serta pembentukan kesepahaman awal. Konsumen terlebih dahulu melakukan pemilihan unit rumah berdasarkan tipe, luas tanah dan bangunan, spesifikasi teknis, serta lokasi. Pemilihan dapat dilakukan melalui kunjungan langsung ke lokasi proyek maupun melalui media promosi digital. Pada tahap ini, pengembang berkewajiban menyampaikan informasi secara transparan mengenai harga jual, spesifikasi material bangunan, standar konstruksi yang digunakan, serta estimasi pembangunan. Transparansi informasi menjadi bagian penting dalam mencegah terjadinya misrepresentasi yang dapat merugikan konsumen.⁸⁷

Setelah konsumen menentukan pilihan, dilakukan pembayaran booking fee sebagai tanda keseriusan untuk memesan unit yang dipilih. Booking fee berfungsi sebagai pengikat sementara yang memberikan hak prioritas kepada konsumen untuk melanjutkan proses transaksi dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan mengenai besaran, jangka waktu pengikatan unit, serta kemungkinan pengembalian dana harus dijelaskan secara tertulis agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Tahap ini memiliki karakter pra-perjanjian karena belum melahirkan peralihan

⁸⁷ Elfrida Putri Ananda, dan Ajat Sudrajat, (2023), Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang), *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(3), 6383.

hak, namun telah menunjukkan adanya niat hukum para pihak untuk melanjutkan pada tahap pengikatan formal.

Tahap berikutnya adalah penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya akad kredit dan akta jual beli. Dokumen ini memuat uraian mengenai objek perjanjian, harga rumah, jadwal pembayaran uang muka, ketentuan penyelesaian pembangunan, spesifikasi teknis bangunan, serta sanksi apabila terjadi wanprestasi. Keabsahan PPJB harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. PPJB berfungsi sebagai dasar hukum bagi konsumen untuk mengajukan pembiayaan KPR kepada bank.

Pembayaran uang muka (down payment/DP) dilakukan setelah penandatanganan PPJB. Besaran DP umumnya berkisar antara 20% hingga 30% dari harga jual rumah dan dapat dibayarkan secara bertahap sesuai kesepakatan. Pembayaran ini menunjukkan komitmen finansial konsumen sekaligus menjadi bagian dari pembiayaan awal pembangunan yang dilakukan oleh pengembang. Ketentuan mengenai jadwal pembayaran dan konsekuensi keterlambatan harus diatur secara jelas guna menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak.⁸⁸

Dalam perspektif hukum perdata dan perlindungan konsumen, PT PPM memiliki tanggung jawab untuk menjamin mutu bangunan yang dipasarkan. Kewajiban tersebut mencakup penggunaan material yang sesuai standar, struktur

⁸⁸ *Ibid.*, halaman 6284.

bangunan yang aman, serta spesifikasi teknis yang sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Ketidaksesuaian antara spesifikasi yang dijanjikan dan kondisi riil bangunan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.⁸⁹

Perusahaan juga memberikan jaminan pemeliharaan dalam jangka waktu tertentu setelah serah terima bangunan. Jaminan ini bertujuan untuk memastikan bahwa apabila ditemukan kerusakan akibat kesalahan konstruksi, pengembang berkewajiban melakukan perbaikan tanpa membebankan biaya tambahan kepada konsumen. Mekanisme tersebut merupakan bentuk perlindungan preventif yang memberikan rasa aman bagi pembeli.⁹⁰

Tanggung jawab lain yang melekat pada pengembang adalah kewajiban menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal yang telah diperjanjikan. Keterlambatan pembangunan yang tidak disertai alasan sah dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi atau kompensasi sesuai kesepakatan dalam perjanjian. Aspek ini menegaskan pentingnya asas itikad baik dan kepastian hukum dalam setiap hubungan kontraktual antara pengembang dan konsumen.⁹¹

Kedudukan hukum PT. PPM sebagai pengembang tidak hanya memberikan hak untuk menjalankan kegiatan usaha dan memperoleh keuntungan, tetapi juga

⁸⁹ Frans Haryadi Djauhari, dan Raden Besse Kartoningrat, (2024), Analisis Hukum Pada Pengembang yang Ingkar Janji dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Apartemen Puncak Cbd Surabaya, *JIP-Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(11), 12789.

⁹⁰ Suroya Wardani, et al, (2024), Penerbitan Jaminan Pemeliharaan Oleh Cv. Sari Restu Dari Bank Bri Pada Proyek Interior Design Cv. Megacilo Pratama Di Laboratorium Gizi Fakultas Ilmu Keolahragaan Universitas Negeri Malang, *Jurnal Keuangan Islam dan Akuntansi*, 1(1), 6-7.

⁹¹ Arya Alvesaldy, (2025), Pertanggungjawaban Penyedia Jasa Konstruksi yang Melakukan Tindakan Wanprestasi terhadap Konsumen, *Jurnal Kontekstualisasi Hukum dan Masyarakat*, 6(3), 5.

membebaskan kewajiban normatif dan tanggung jawab hukum dalam memastikan terpenuhinya hak konsumen atas hunian yang layak. Posisi tersebut menempatkan perusahaan sebagai subjek hukum yang harus tunduk pada prinsip akuntabilitas, transparansi, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan perlindungan konsumen.

Tahap pengajuan pembiayaan KPR dilakukan setelah konsumen memenuhi kewajiban pembayaran awal. Pengajuan dapat diajukan kepada bank rekanan pengembang, seperti Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, atau Bank Syariah Indonesia, maupun kepada bank lain sesuai pilihan konsumen. Konsumen diwajibkan melengkapi dokumen administratif berupa identitas diri, bukti penghasilan, Nomor Pokok Wajib Pajak, serta dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan oleh bank. Pengembang biasanya berperan sebagai fasilitator dalam membantu proses administrasi, namun kewenangan persetujuan kredit sepenuhnya berada pada bank sebagai lembaga intermediasi keuangan.

Bank kemudian melakukan analisis kelayakan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian. Penilaian dilakukan melalui pemeriksaan riwayat kredit, kemampuan membayar angsuran, ketersediaan dana awal, nilai jaminan, serta kondisi ekonomi secara umum. Proses ini dapat disertai verifikasi lapangan dan konfirmasi data pekerjaan untuk memastikan kebenaran informasi yang diberikan. Hasil analisis dituangkan dalam surat persetujuan kredit apabila permohonan dinyatakan layak. Penolakan kredit dapat terjadi apabila ditemukan ketidaksesuaian persyaratan, riwayat kredit bermasalah, atau rasio pembiayaan yang tidak memenuhi ketentuan bank.

Tahap selanjutnya adalah pelaksanaan akad kredit dan pengikatan jaminan di hadapan notaris yang ditunjuk oleh bank. Akad kredit memuat ketentuan mengenai jumlah pinjaman, suku bunga atau margin pembiayaan, jangka waktu, jadwal pembayaran angsuran, serta sanksi atas keterlambatan. Pengikatan jaminan dilakukan melalui pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jaminan kebendaan. Pendaftaran hak tanggungan memberikan kekuatan eksekutorial kepada bank apabila debitur melakukan wanprestasi. Biaya notaris, administrasi, dan pajak terkait transaksi umumnya menjadi tanggungan konsumen sesuai kesepakatan dalam perjanjian.

Tahap akhir adalah serah terima unit rumah kepada konsumen setelah pembangunan dinyatakan selesai. Proses serah terima dilakukan dengan pemeriksaan kondisi fisik bangunan untuk memastikan kesesuaian dengan spesifikasi dalam PPJB. Apabila ditemukan kekurangan atau kerusakan, pengembang berkewajiban melakukan perbaikan dalam masa pemeliharaan yang telah ditentukan. Sejak akad kredit ditandatangani, konsumen berkewajiban membayar angsuran kepada bank secara berkala sesuai jadwal. Keterlambatan pembayaran dapat menimbulkan denda atau konsekuensi hukum lainnya sesuai perjanjian kredit.⁹²

⁹² M.Arif Fauzan, Direktur PT.PPM Medan, hasil wawancara oleh penulis, Medan, 29 Januari 2026.

2. Prosedur Pengajuan KPR: Tahapan pengajuan KPR, Persyaratan Adm. KPR, Proses Persetujuan oleh bank.

Dasar hukum pelaksanaan pembelian rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia memiliki landasan konstitusional yang kuat dan sistematis. Ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Norma konstitusional tersebut mengandung konsekuensi yuridis bahwa negara berkewajiban menjamin terpenuhinya hak atas hunian yang layak sebagai bagian dari hak asasi manusia. Pemenuhan hak tersebut tidak semata-mata dilakukan melalui pembangunan fisik oleh negara, melainkan juga melalui pembentukan regulasi dan kebijakan pembiayaan yang memungkinkan masyarakat mengakses kepemilikan rumah secara bertahap.

Skema Kredit Pemilikan Rumah merupakan instrumen kebijakan yang merepresentasikan keterlibatan negara dalam memperluas akses kepemilikan hunian, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan pengelolaan dana perumahan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. Kebijakan tersebut menunjukkan adanya integrasi antara mandat konstitusi dan kebijakan sektoral di bidang pembiayaan perumahan.⁹³ Tahap pengajuan pembiayaan KPR dilakukan setelah konsumen memenuhi kewajiban pembayaran awal. Pengajuan dapat

⁹³ Teuku Arif Ridwan, dan Siti Rakhman, (2025), Penyaluran FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peran Penjamin dalam Mitigasi Gagal Bayar (Studi Literatur): Penelitian, *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan*, 4(1), 331.

diajukan kepada bank rekanan pengembang, seperti Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, atau Bank Syariah Indonesia, maupun kepada bank lain sesuai pilihan konsumen. Konsumen diwajibkan melengkapi dokumen administratif berupa identitas diri, bukti penghasilan, Nomor Pokok Wajib Pajak, serta dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan oleh bank. Pengembang biasanya berperan sebagai fasilitator dalam membantu proses administrasi, namun kewenangan persetujuan kredit sepenuhnya berada pada bank sebagai lembaga intermediasi keuangan.

Bank kemudian melakukan analisis kelayakan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian. Penilaian dilakukan melalui pemeriksaan riwayat kredit, kemampuan membayar angsuran, ketersediaan dana awal, nilai jaminan, serta kondisi ekonomi secara umum. Proses ini dapat disertai verifikasi lapangan dan konfirmasi data pekerjaan untuk memastikan kebenaran informasi yang diberikan. Hasil analisis dituangkan dalam surat persetujuan kredit apabila permohonan dinyatakan layak. Penolakan kredit dapat terjadi apabila ditemukan ketidaksesuaian persyaratan, riwayat kredit bermasalah, atau rasio pembiayaan yang tidak memenuhi ketentuan bank.⁹⁴

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara memberikan ruang bagi para pihak untuk merumuskan isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Kebebasan tersebut tetap berada dalam koridor hukum positif dan tidak boleh bertentangan dengan norma imperatif. Perjanjian yang telah disepakati mengikat para pihak sebagai

⁹⁴ *Ibid.*, halaman 6283.

undang-undang berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, sehingga pelaksanaannya wajib dilakukan dengan itikad baik. Pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual menimbulkan konsekuensi hukum berupa wanprestasi yang dapat berujung pada kewajiban membayar ganti rugi, denda, atau pelaksanaan eksekusi jaminan. Dalam konteks KPR, eksekusi dapat dilakukan melalui mekanisme hak tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai jadwal yang diperjanjikan.

Aspek perbankan dalam pembiayaan KPR diatur melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menegaskan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Ketentuan Pasal 2 dan Pasal 29 mengharuskan bank menjalankan kegiatan usaha secara sehat dan berhati-hati untuk menjaga stabilitas sistem keuangan nasional. Implementasi prinsip tersebut tercermin dalam proses analisis kelayakan kredit yang komprehensif sebelum pemberian fasilitas KPR. Analisis tersebut lazim menggunakan pendekatan 5C, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*.⁹⁵ Penilaian karakter dilakukan melalui penelusuran riwayat kredit debitur pada Sistem Layanan Informasi Keuangan yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan. Penilaian kapasitas difokuskan pada kemampuan membayar yang diukur dari rasio cicilan terhadap pendapatan tetap debitur. Penilaian capital berkaitan dengan ketersediaan dana awal atau uang muka sebagai bentuk partisipasi finansial debitur. Penilaian collateral menitikberatkan pada jaminan berupa hak tanggungan atas

⁹⁵ Imam Kamaluddin, dan Mulyono Jamal, (2022), Penerapan Prinsip Kehatian Hatian (*Prudential Banking Principle*) Dalam Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Dalam Tinjauan Sadd Dzari'ah, *ISTIKHLAF: Jurnal Ekonomi, Perbankan dan Manajemen Syariah*, 4(1), 38-39.

rumah yang dibiayai. Penilaian condition of economy mempertimbangkan variabel makroekonomi seperti inflasi, tingkat suku bunga, dan kondisi pasar properti.⁹⁶

Dimensi perlindungan konsumen memperoleh legitimasi melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 huruf c memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa. Kewajiban penyampaian informasi tersebut mengikat pengembang dan bank untuk memberikan penjelasan transparan mengenai spesifikasi rumah, simulasi angsuran, struktur suku bunga tetap maupun mengambang, biaya administrasi, biaya notaris, pajak, serta risiko yang mungkin timbul apabila terjadi keterlambatan pembayaran. Pelanggaran terhadap kewajiban informasi dapat menimbulkan tanggung jawab administratif maupun pidana. Lembaga seperti Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia berperan dalam advokasi dan mediasi sengketa guna menjaga keseimbangan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha.⁹⁷

Keseluruhan instrumen hukum tersebut membentuk suatu sistem normatif yang saling melengkapi. Landasan konstitusional memberikan legitimasi filosofis atas hak atas hunian. Hukum perdata menjamin kepastian dan kekuatan mengikat hubungan kontraktual. Regulasi perbankan memastikan stabilitas sistem keuangan melalui penerapan prinsip kehati-hatian.⁹⁸

⁹⁶ *Ibid.*, halaman 41.

⁹⁷ Amanda Tikha Santriati, dan Dwi Runjani Juwita, (2022), Perlindungan Hak Konsumen dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, *Opinia de Journal*, 2(2), 36-38.

⁹⁸ Zulkarnain Sitompul, "Prinsip Kehati-hatian dalam Kegiatan Perbankan," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 38, No. 3 (2008), hlm. 321–335.

Rezim perlindungan konsumen berdasarkan (UU Perlindungan Konsumen dan UU Perumahan) menciptakan mekanisme korektif guna mencegah penyalahgunaan posisi dominan oleh pelaku usaha. Integrasi keempat aspek tersebut menempatkan KPR tidak hanya sebagai instrumen pembiayaan ekonomi, melainkan sebagai sarana pemenuhan hak konstitusional warga negara yang dilaksanakan sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan prinsip negara hukum.

Rangkaian tahapan tersebut menunjukkan bahwa mekanisme pembelian rumah melalui sistem KPR merupakan proses yang melibatkan kepastian hukum, analisis finansial yang cermat, serta perlindungan terhadap kepentingan seluruh pihak. Keterpaduan antara pengaturan perumahan, prinsip kehati-hatian perbankan, dan perlindungan konsumen membentuk sistem pembiayaan perumahan yang bertujuan memperluas akses masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang layak dan berkelanjutan.⁹⁹

Menurut analisis penulis mengenai peran dan hubungan hukum para pihak dalam mekanisme pembelian rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. PPM menunjukkan adanya konstruksi hubungan kontraktual yang bersifat tripartit, yaitu antara pengembang sebagai penjual, konsumen sebagai pembeli sekaligus debitur, dan bank sebagai kreditur. Ketiga hubungan tersebut berdiri pada dasar perjanjian yang berbeda, namun saling berkaitan secara fungsional dalam satu rangkaian transaksi perumahan.

⁹⁹ Febrianti, A. A. (2021). Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)(Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk). *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 5(4).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal sebelum transaksi jual beli resmi dilakukan. Salah satu bentuk wanprestasi dalam perjanjian ini adalah kegagalan penjual untuk memenuhi kewajibannya tepat waktu.¹⁰⁰ Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, atau bahkan pembatalan perjanjian. Penyelesaian wanprestasi ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, yang memberikan kerangka hukum bagi penyelesaian sengketa tersebut. Namun, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa seringkali menghadapi berbagai kendala, termasuk interpretasi hukum yang berbeda dan prosedur hukum yang rumit.¹⁰¹

Keberadaan PPJB menegaskan adanya kesepakatan para pihak atas objek tertentu berupa unit rumah dengan spesifikasi yang jelas, harga yang disepakati, serta jadwal pembayaran yang terstruktur.

Dalam konteks ini, pengembang memiliki hak untuk menerima pembayaran booking fee, uang muka (down payment), serta pelunasan harga melalui pencairan kredit dari bank setelah akad dilaksanakan. Pengembang juga berhak menetapkan sanksi administratif atas keterlambatan pembayaran uang muka sesuai dengan klausul yang diperjanjikan, sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip kepatutan dan perlindungan konsumen.¹⁰²

¹⁰⁰ Rizki, M., & Anggriani, J. (2025). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

¹⁰¹ Roqiiqulqolby, Ashhifa, et al. (2025). Akibat Hukum Wanprestasi Atas Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Kasus Dokter Sm Di Palembang. *Letterlijk* 2(1), 12-21.

¹⁰² Gusti Bagus Gilang Prawira, et al, (2023), Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah, *Jurnal Education and Development*, 11(1), 271.

Kewajiban pengembang mencakup penyediaan unit rumah sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah disepakati dalam PPJB, termasuk luas tanah dan bangunan, kualitas material, serta kelengkapan dokumen perizinan seperti Persetujuan Bangunan Gedung dan dokumen pertanahan yang sah. Pengembang berkewajiban menyerahkan unit dalam jangka waktu yang ditentukan dan memberikan jaminan pemeliharaan atas cacat tersembunyi atau kerusakan struktural dalam masa tertentu setelah serah terima. Apabila terjadi keterlambatan pembangunan yang melampaui batas waktu yang diperjanjikan, konsumen berhak menuntut pemenuhan kewajiban atau kompensasi sesuai klausul perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadikan PPJB sebagai undang-undang bagi para pihak yang wajib dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁰³

Hubungan hukum antara konsumen dan bank bersifat kreditual dan lahir dari perjanjian kredit yang ditandatangani pada saat akad di hadapan notaris. Dalam hubungan ini, konsumen berkedudukan sebagai debitur yang memiliki kewajiban membayar kembali pokok pinjaman beserta bunga atau margin pembiayaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Kewajiban tersebut dilaksanakan melalui pembayaran angsuran secara berkala sesuai jadwal yang disepakati. Debitur juga berkewajiban menjaga objek jaminan agar tidak dialihkan atau dibebani tanpa persetujuan bank. Bank sebagai kreditur memiliki hak untuk menerima pembayaran tepat waktu serta mengenakan sanksi sesuai perjanjian apabila terjadi wanprestasi.

¹⁰³ Liza Dameria Marbun, et al, (2023), Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia, *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 68-70.

Pengikatan jaminan dilakukan melalui pembebanan hak tanggungan atas sertifikat hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga bank memperoleh kedudukan preferen dalam hal terjadi gagal bayar.¹⁰⁴

Hubungan antara konsumen dan bank bersifat mandiri dan tetap berlangsung meskipun pengembang telah menyerahkan unit rumah kepada konsumen. Setelah akad kredit dilaksanakan, kewajiban pembayaran sepenuhnya berada pada debitur terhadap bank. Pengembang tidak lagi terlibat dalam hubungan kredit tersebut, kecuali dalam hal-hal tertentu yang berkaitan dengan legalitas objek atau kewajiban yang belum dipenuhi sebelum akad. Dalam praktiknya, bank juga mensyaratkan perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran sebagai bagian dari manajemen risiko guna meminimalkan potensi kerugian apabila terjadi keadaan yang tidak terduga.¹⁰⁵

Hubungan hukum antara pengembang dan bank bersifat koordinatif yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS). Perjanjian ini mengatur mekanisme teknis pengajuan kredit, pertukaran data, serta tata cara pencairan dana setelah akad kredit dilaksanakan. Kerja sama tersebut tidak menimbulkan hubungan subordinasi, melainkan bersifat sinergis dalam rangka mempermudah akses pembiayaan bagi konsumen. Pengembang bertanggung jawab memastikan legalitas proyek, kelengkapan dokumen pertanahan, serta kesesuaian bangunan dengan ketentuan tata ruang. Bank tetap memiliki independensi penuh dalam melakukan

¹⁰⁴ *Ibid.*, halaman 71.

¹⁰⁵ Wahyu Deny Handayani, (2022), Pengambilalihan Objek Oleh Developer Akibat Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, *Jurnal Akta Notaris*, 1(1), 80-82.

analisis kelayakan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Penolakan kredit sepenuhnya merupakan kewenangan bank dan tidak dapat dipengaruhi oleh pengembang.

Struktur hubungan hukum tersebut membentuk pola triangulasi yang saling melengkapi. Hubungan vertikal antara pengembang dan konsumen diikat melalui PPJB, hubungan horizontal antara konsumen dan bank diwujudkan dalam perjanjian kredit, sedangkan hubungan diagonal antara pengembang dan bank didasarkan pada perjanjian kerja sama. Ketiganya berjalan dalam kerangka asas itikad baik dan kepastian hukum. Konfigurasi ini mencerminkan mekanisme pembiayaan perumahan yang terintegrasi, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang jelas serta batas tanggung jawab yang terpisah.

Permasalahan dan kendala pada umumnya dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan menunjukkan adanya hambatan yang bersifat administratif dan finansial yang secara langsung memengaruhi kelancaran proses pembiayaan perumahan. Kendala administratif menjadi faktor dominan dalam tingginya angka penolakan pengajuan kredit. Pengajuan KPR mengalami penolakan akibat ketidaklengkapan dokumen persyaratan. Ketidaklengkapan tersebut umumnya berkaitan dengan tidak tersedianya Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), slip gaji tiga bulan terakhir, rekening koran, maupun surat keterangan penghasilan resmi. Kondisi ini banyak dialami oleh calon konsumen yang bekerja di sektor informal seperti pengemudi ojek daring, pedagang pasar, dan pelaku usaha kecil yang tidak memiliki sistem administrasi keuangan formal. Struktur ekonomi

Kota Medan yang didominasi oleh sektor informal menyebabkan proses verifikasi kemampuan bayar oleh bank menjadi lebih kompleks karena penghasilan bersifat fluktuatif dan tidak terdokumentasi secara sistematis.¹⁰⁶ Berbeda dengan PT. PPM hambatan atau permasalahan di PT ini hampir tidak ada, dan jika ada yang pembeli tidak ingin melakukan kredit dengan bank, maka kredit bisa dilaksanakan langsung dengan pihak perusahaan tersebut.

Bank rekanan PT. PPM seperti Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, dan Bank Syariah Indonesia tetap menerapkan standar analisis kelayakan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian. Dalam situasi dokumen formal tidak tersedia, bank meminta dokumen alternatif berupa surat keterangan domisili serta rekening tabungan minimal enam bulan terakhir guna menilai stabilitas pendapatan. Meskipun langkah tersebut memberikan ruang bagi calon pembeli informal, proses verifikasi menjadi lebih panjang dan dapat menunda persetujuan kredit hingga rata-rata 30 hari. Hambatan administratif juga muncul dari riwayat kredit calon debitur yang tercatat dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan. Skor kredit yang buruk akibat tunggakan kartu kredit, pinjaman online, maupun kredit mikro dengan rasio utang terhadap pendapatan melebihi 50% menyebabkan bank menilai aspek karakter (character) dalam prinsip 5C sebagai berisiko tinggi. Meskipun agunan rumah memenuhi nilai

¹⁰⁶ Widya Alvina Cerasa, dan Rahmat Kurniawan, (2025), Analisis Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan (Kpr) Ib Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Pada Pt. Bank Sumut Syariah Kcp Hm Joni, *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 9(4), 8-9.

jaminan, riwayat kredit negatif tetap dapat mengakibatkan penolakan plafon pembiayaan.¹⁰⁷

Selain kendala administratif, persoalan finansial menjadi hambatan signifikan dalam realisasi KPR. Bank umumnya menetapkan batas maksimal rasio cicilan terhadap pendapatan (*debt to income ratio*) sebesar 30–35%. Apabila konsumen memiliki penghasilan Rp10 juta per bulan dengan total kewajiban cicilan mencapai Rp4 juta ditambah utang lainnya, maka rasio tersebut melampaui batas yang ditentukan sehingga bank membatasi plafon pembiayaan atau bahkan menolak permohonan kredit. Kondisi ini semakin kompleks bagi pelaku usaha dan wiraswasta dengan pendapatan tidak tetap yang dipengaruhi dinamika perdagangan lokal dan kenaikan biaya hidup. Peningkatan suku bunga acuan hingga kisaran 6,25% berdampak pada kenaikan bunga efektif KPR menjadi 8–10%, sehingga beban cicilan setelah masa bunga tetap (*fixed period*) dapat meningkat hingga 20–30%. Situasi tersebut meningkatkan risiko kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL), terutama ketika debitur mengalami penurunan pendapatan atau pemutusan hubungan kerja musiman.

Risiko gagal bayar mendorong bank menerapkan mekanisme pengamanan berupa *grace period* selama 90 hari, pengenaan denda keterlambatan sekitar 0,5% per hari, hingga penerapan *acceleration clause* yang memungkinkan percepatan pelunasan. Apabila debitur tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya, bank dapat mengeksekusi hak tanggungan melalui jalur hukum. Eksekusi tersebut tidak hanya

¹⁰⁷ I. Ketut Evaokta Arsa Wijaya, dan I. Gusti Ngurah Dharma Laksana, (2025), Analisis Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Mengalami Kendala Kredit Akibat Pencatatan Dalam Slik Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(12), 11.

berdampak pada debitur, tetapi juga pada reputasi proyek pengembang karena unit yang bermasalah dapat terblokir dan memengaruhi kepercayaan calon pembeli lainnya. Situasi ini menunjukkan bahwa risiko pembiayaan tidak hanya menjadi tanggung jawab debitur dan bank, tetapi juga memiliki implikasi komersial terhadap pengembang.

Sebagai respons terhadap penolakan KPR, PT. PPM menawarkan alternatif skema cicilan langsung kepada pengembang atau in-house financing. Skema ini memberikan tenor 12 hingga 36 bulan dengan bunga flat sekitar 7–10% dan markup harga 30–50% sebagai kompensasi risiko. Rumah yang semula berharga Rp400 juta melalui skema KPR dapat meningkat menjadi Rp600 juta dalam pola cicilan internal. Perjanjian biasanya mencantumkan klausul penalti keterlambatan sekitar 1% per bulan, jaminan pribadi (personal guarantee), serta penundaan pembuatan Akta Jual Beli hingga pembayaran lunas. Meskipun skema ini membuka akses kepemilikan rumah bagi konsumen yang ditolak bank, beban finansial menjadi lebih berat sehingga memerlukan transparansi informasi agar tidak merugikan konsumen.¹⁰⁸

PT. PPM bekerja sama dengan bank rekanan untuk memfasilitasi proses tersebut dan bahkan menawarkan opsi pengalihan pembiayaan ke skema syariah dengan margin tetap guna menghindari risiko bunga mengambang. Edukasi kepada konsumen melalui seminar dan pendampingan administratif dilakukan agar debitur dapat mengajukan restrukturisasi sebelum melewati batas tunggakan 90 hari.

¹⁰⁸ Arif Fauzan, Direktur PT.PPM Medan, hasil wawancara oleh penulis, Medan, 29 Januari 2026.

Evaluasi dan analisis yuridis atas mekanisme pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT PPMdi Kota Medan menunjukkan bahwa struktur prosedural yang diterapkan telah mencerminkan prinsip kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Setiap tahapan dilaksanakan secara berurutan dan terdokumentasi, dimulai dari pemilihan unit, pembayaran booking fee, penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), pengajuan kredit ke bank rekanan, analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C, penerbitan Surat Persetujuan Kredit, pelaksanaan akad notariil, pengikatan hak tanggungan, hingga serah terima dan masa garansi. Rangkaian prosedur tersebut membentuk kepastian normatif dan prosedural karena hak dan kewajiban para pihak dirumuskan secara tertulis, terukur, dan dapat diprediksi konsekuensinya apabila terjadi wanprestasi.

Dalam hubungan antara pengembang dan konsumen, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang sah apabila memenuhi unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keberadaan klausul mengenai spesifikasi bangunan, harga, jadwal serah terima, sanksi keterlambatan, dan mekanisme penyelesaian sengketa memperlihatkan adanya standar kontraktual yang relatif jelas. Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Klausul penalti keterlambatan pembangunan dan pengembalian sebagian dana apabila terjadi pembatalan memberikan jaminan perlindungan terhadap konsumen. Pengaturan pilihan penyelesaian sengketa melalui arbitrase juga mempercepat

proses penyelesaian tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang di pengadilan negeri.¹⁰⁹

Hubungan hukum antara konsumen dan bank sebagai kreditur dibangun melalui perjanjian kredit yang ditandatangani di hadapan notaris. Perjanjian tersebut memuat pokok pinjaman, suku bunga atau margin, jangka waktu, jadwal angsuran, serta konsekuensi hukum apabila debitur lalai.

Perlindungan hukum terhadap konsumen juga dapat dianalisis melalui perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur diwujudkan melalui penyampaian spesifikasi bangunan, simulasi cicilan, serta rincian biaya tambahan sebelum akad. Transparansi tersebut menjadi instrumen preventif untuk mencegah praktik periklanan menyesatkan. Selain itu, adanya masa pemeliharaan atau garansi atas bangunan memberikan jaminan tanggung jawab pengembang terhadap kualitas konstruksi. Dari sisi represif, konsumen tetap memiliki hak untuk mengajukan pengaduan melalui mekanisme mediasi perbankan, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, atau pengadilan apabila terjadi pelanggaran hak.¹¹⁰

Implementasi prinsip kehati-hatian perbankan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga tercermin dalam analisis 5C yang dilakukan oleh bank rekanan seperti Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, dan Bank Syariah Indonesia. Penilaian karakter melalui Sistem

¹⁰⁹ Christian Yogi Setyawan, dan Waluyo, (2024), Kajian Yuridis Upaya Hukum Bagi Konsumen Atas Pembelian Unit Apartement Yang Tidak Menjalankan Prestasinya:(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama Di Bekasi), *Kabillah*, 9(2), 569.

¹¹⁰ Bisma Putra Pratama, dan Wira Okta Viana, (2025), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Purbalingga: Eureka Media Aksara, halaman 93-94.

Layanan Informasi Keuangan, evaluasi kapasitas pembayaran berdasarkan rasio cicilan terhadap pendapatan, kecukupan modal melalui uang muka, penilaian agunan oleh penilai independen, serta pertimbangan kondisi ekonomi regional menunjukkan bahwa bank tidak serta-merta menyetujui setiap permohonan kredit. Independensi bank dalam mengambil keputusan kredit tanpa intervensi pengembang memperkuat integritas sistem pembiayaan dan meminimalkan risiko moral hazard.

Meskipun demikian, analisis yuridis juga menunjukkan adanya ruang perbaikan. Ketimpangan posisi tawar antara konsumen dan lembaga keuangan masih menjadi isu yang relevan, terutama karena kontrak kredit umumnya berbentuk perjanjian baku. Konsumen memiliki keterbatasan untuk menegosiasikan klausul tertentu, termasuk pilihan notaris atau rincian biaya tambahan. Dalam konteks ini, penguatan literasi hukum dan keuangan menjadi instrumen penting untuk memastikan konsumen memahami konsekuensi *acceleration clause*, denda keterlambatan, serta risiko eksekusi jaminan. Pengawasan otoritas jasa keuangan dan asosiasi pengembang juga diperlukan agar praktik pembiayaan tetap selaras dengan prinsip keadilan dan proporsionalitas.¹¹¹

Implikasi sosial dan ekonomi pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan melalui PT PPM menunjukkan dampak yang luas terhadap peningkatan akses kepemilikan hunian bagi masyarakat. Skema pembiayaan dengan uang muka relatif terjangkau sebesar 20–30% dan jangka waktu kredit 15–

¹¹¹ Anindya Bidasari, et al, (2025), Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Lemah Dalam Perjanjian Leasing Perspektif Asas Keadilan Kontraktual, *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(11), 7168.

20 tahun memungkinkan rumah tangga berpenghasilan menengah dan menengah bawah untuk memperoleh rumah tapak dengan harga yang sebelumnya sulit dijangkau secara tunai. Besaran cicilan bulanan yang berada pada kisaran kemampuan pendapatan tetap memberikan alternatif rasional dibandingkan pengeluaran sewa jangka panjang yang tidak menghasilkan aset. Kepemilikan rumah dengan sertifikat hak milik setelah pelunasan kredit menciptakan rasa aman, kepastian tempat tinggal, serta peluang mobilitas sosial antargenerasi. Kondisi tersebut selaras dengan amanat Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan memperoleh kehidupan yang sejahtera.¹¹²

Kontribusi sosial dari mekanisme KPR juga terlihat dalam penurunan tekanan terhadap kawasan permukiman tidak layak huni. Rumah tangga yang sebelumnya tinggal di lingkungan padat dengan sistem sewa memiliki peluang untuk berpindah ke kawasan perumahan terencana dengan infrastruktur yang lebih memadai. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum seperti jalan lingkungan, drainase, serta akses terhadap fasilitas pendidikan dan kesehatan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.¹¹³ Stabilitas hunian mendorong terbentuknya komunitas sosial yang lebih tertata, memperkuat kohesi sosial, serta mengurangi potensi konflik yang kerap muncul dalam kawasan hunian informal. Dari perspektif pembangunan kota, peningkatan angka kepemilikan rumah

¹¹² Annisa Rahima, (2021), Analisis Faktor Yang Memengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, *Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 10(2), 107-108.

¹¹³ Andreas Wibowo, et al, (2020), *Bunga Rampai Perumahan Dalam Dinamika Penyediaan*, Yogyakarta: Andi, halaman 18-19.

berkontribusi terhadap pengendalian urbanisasi yang tidak terencana, karena masyarakat memiliki pilihan hunian yang legal dan terstruktur.

Dampak ekonomi dari pelaksanaan KPR juga signifikan melalui efek pengganda (*multiplier effect*) sektor properti. Aktivitas pembangunan perumahan meli

batkan berbagai subsektor, mulai dari industri bahan bangunan, jasa konstruksi, tenaga kerja tukang dan teknisi, hingga pelaku usaha mikro di sekitar kawasan proyek. Setiap pembangunan unit rumah menciptakan lapangan kerja sementara pada tahap konstruksi dan peluang kerja permanen dalam pengelolaan kawasan.¹¹⁴

Peningkatan aktivitas ekonomi tersebut berkontribusi terhadap pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Kota Medan, khususnya pada sektor konstruksi dan real estate. Kenaikan nilai lahan dan berkembangnya usaha ritel di sekitar kawasan perumahan turut memperluas basis pajak daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan serta retribusi lainnya. Sinergi antara pembangunan perumahan dan kebijakan tata ruang kota mendorong pemerataan infrastruktur serta mengurangi beban kepadatan di pusat kota.¹¹⁵

Relevansi KPR terhadap kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Medan juga memiliki dimensi strategis. Kelompok masyarakat dengan pendapatan terbatas seringkali menghadapi hambatan dalam mengakses pembiayaan perbankan karena keterbatasan dokumen formal atau riwayat kredit.

¹¹⁴ Cici Nurhaliza Amanah, dan Aisyah Fitri Yuniasih, (2025), Regresi Panel dalam Analisis Pengaruh Faktor Makroekonomi terhadap Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 18 Kota Indonesia Tahun 2019–2024, In *Seminar Nasional Official Statistics* (Vol. 2025, No. 1, pp. 34-37).

¹¹⁵ *Ibid.*, halaman 38

Kehadiran program subsidi seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang disalurkan melalui bank pelaksana, termasuk Bank Rakyat Indonesia, memberikan alternatif pembiayaan dengan suku bunga tetap dan cicilan lebih ringan.¹¹⁶ Skema tersebut membuka peluang bagi pekerja sektor informal untuk memperoleh rumah dengan harga yang lebih terjangkau. Integrasi antara kebijakan pemerintah daerah dan program nasional perumahan memperkuat efektivitas distribusi unit rumah subsidi, sehingga mampu menekan angka backlog perumahan di wilayah Sumatera Utara.

Implikasi jangka panjang dari peningkatan akses KPR mencakup peningkatan inklusi keuangan masyarakat. Proses pengajuan kredit mendorong masyarakat untuk memiliki rekening bank, memahami manajemen keuangan, serta membangun rekam jejak kredit yang lebih baik. Transformasi ini berdampak pada peningkatan literasi finansial dan kedisiplinan ekonomi rumah tangga. Kepemilikan aset properti juga berfungsi sebagai instrumen akumulasi kekayaan yang dapat diwariskan atau dimanfaatkan sebagai jaminan usaha produktif di masa depan. Dalam perspektif pembangunan berkelanjutan, kepemilikan rumah yang legal dan terencana mendukung visi kota yang lebih tertata, berdaya saing, dan inklusif.

C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Dengan Sistem KPR Di PT. PPM

Menurut Black's Law Dictionary, properti berarti *the right to possess, use, and enjoy a determinate thing (either a tract of land or a chattel); the right of*

¹¹⁶ Chaerani Nisa, et al, (2025), *Tantangan Keberlanjutan Bank Perekonomian Rakyat (BPR): Dari Kinerja Hingga Regulasi*, Bandung: Deepublish, halaman 54.

ownership.” Masih menurut Black, *real property is land and anything growing on, attaching to, or erected on it, excluding anything that may be severed without injury to the land.*

Properti sesuatu sebagai dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini adalah *real property* (tanah), kekayaan pribadi (*personal property*), kepemilikan barang secara fisik lainnya, dan kekayaan intelektual. Secara umum real properti dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang berhubungan dengan fungsi bangunan, apakah sebagai tempat tinggal, pertokoan/kios yang berfungsi komersial, gedung, gudang, dan sebagainya. Dalam tulisan ini, properti yang dimaksud adalah real properti yang berfungsi sebagai tempat tinggal, terutama rumah tapak, menunjukkan yang biasanya kepada dikenal kaitannya entitas dalam rumah susun, atau apartemen.¹¹⁷

Perlindungan konsumen sesungguhnya dimulai sejak adanya niat pelaku usaha untuk menawarkan produknya kepada calon konsumen dan berlanjut pada masa terjadinya transaksi hingga masa perawatan atau adanya jaminan perawatan pada saat berakhirnya transaksi. Singkatnya perlindungan konsumen timbul sejak masa pra- transaksi, masa transaksi, hingga masa purna-transaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen.¹¹⁸

¹¹⁷ Muryani, (2021), Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti Di Indonesia, *Jurnal Legisia*, 13(2), 86-88.

¹¹⁸ Suparji, dan Akbar Pandu Pratamalisty, (2020), Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 3-5.

Konsep dan dasar teoretis perlindungan hukum konsumen properti berangkat dari pemahaman mengenai properti sebagai objek hukum yang memiliki nilai ekonomi sekaligus nilai sosial dalam sistem hukum nasional. Dalam doktrin hukum kebendaan, properti secara klasik dibedakan menjadi benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak meliputi tanah dan bangunan yang secara permanen melekat di atasnya, sedangkan benda bergerak mencakup barang-barang yang dapat dipindahkan tanpa merusak substansi objek utama. Dalam konteks pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), objek utama yang diperjanjikan adalah benda tidak bergerak berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya. Pengaturan mengenai tanah sebagai objek hukum kebendaan di Indonesia merujuk pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh, sedangkan Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu. Dalam praktik KPR, sertifikat hak atas tanah tersebut menjadi dasar legitimasi kepemilikan sekaligus dapat dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang debitur kepada bank.¹¹⁹

¹¹⁹ Solahudin Pugung, (2021), *Perihal tanah dan hukum jual belinya serta tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat perspektif negara hukum*, Bandung: Deepublish, halaman 79-81.

Hak atas tanah dan bangunan sebagai objek hukum kebendaan memiliki sifat absolut yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan hak tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 570 KUHPerdara memberikan legitimasi terhadap hak milik sebagai hak untuk menikmati suatu benda secara bebas dan untuk bertindak sepenuhnya atas benda tersebut. Perlindungan terhadap hak kebendaan diperkuat melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tersebut menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah.

Dalam mekanisme KPR, keberadaan sertifikat dan proses balik nama setelah pelunasan kredit menjadi instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan konsumen. Sertifikat tersebut juga menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi.¹²⁰

Hak atas tempat tinggal tidak semata-mata dipandang sebagai hak keperdataan, melainkan juga sebagai hak konstitusional. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup

¹²⁰ Nadia Viranita, dan Tjempaka, (2025), Tinjauan Yuridis Tentang Keabsahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bawah Tangan Sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 6(1), 176.

yang baik dan sehat. Norma konstitusional tersebut menempatkan pemenuhan kebutuhan perumahan sebagai bagian dari tanggung jawab negara dalam mewujudkan kesejahteraan umum. Negara berperan melalui kebijakan pembiayaan perumahan, termasuk program Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi, guna memperluas akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian layak. Perspektif ini memperlihatkan bahwa kepemilikan rumah bukan hanya transaksi komersial, melainkan juga manifestasi penghormatan terhadap martabat manusia dan prinsip keadilan sosial sebagaimana terkandung dalam Pancasila.

Perlindungan hukum dalam perspektif teori hukum dapat diklasifikasikan ke dalam dua bentuk utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya kerugian melalui pengaturan yang jelas sebelum timbulnya sengketa. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar normatif melalui pengakuan hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan jasa. Kewajiban pengembang dan bank untuk memberikan penjelasan transparan mengenai spesifikasi bangunan, harga, skema pembiayaan, suku bunga, serta risiko keterlambatan pembayaran merupakan bentuk perlindungan preventif.¹²¹

Keberadaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang memuat rincian objek, harga, jadwal serah terima, dan jaminan mutu bangunan juga berfungsi sebagai instrumen pencegahan sengketa. Perlindungan represif berfungsi

¹²¹ Pitriani, (2025), Pendekatan Preventif dan Represif terhadap Perlindungan Hak-hak Konsumen dalam Transaksi E-Commerce, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 21-23.

memberikan mekanisme penyelesaian apabila terjadi pelanggaran hak. Konsumen dapat menempuh jalur penyelesaian sengketa melalui mediasi, arbitrase, maupun gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Akta notariil sebagai alat bukti autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata memperkuat posisi pembuktian di hadapan pengadilan.

Asas kepastian hukum menuntut agar setiap tahapan transaksi KPR dilaksanakan secara sistematis, transparan, dan terdokumentasi dengan baik. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Asas keadilan menghendaki adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen, pengembang, dan bank. Negara melalui regulasi perlindungan konsumen dan regulasi perbankan berupaya menciptakan keseimbangan tersebut dengan membatasi praktik yang berpotensi merugikan konsumen, termasuk pencantuman klausula baku yang tidak adil. Asas kemanfaatan menekankan bahwa sistem pembiayaan perumahan harus memberikan manfaat sosial yang luas, antara lain meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mendorong pertumbuhan sektor properti, serta membuka lapangan kerja.¹²²

Posisi konsumen dalam transaksi KPR sering kali berada pada situasi yang lebih lemah dibandingkan pengembang dan bank. Ketidakseimbangan tersebut dapat disebabkan oleh keterbatasan pemahaman hukum, kompleksitas dokumen perjanjian, serta keterbatasan daya tawar dalam menentukan klausula kontrak.

¹²² Nur Wakono, et al, (2023), Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah KPR Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik, *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 426-.

Konsep kerentanan konsumen dalam teori perlindungan hukum mengakui perlunya intervensi negara untuk melindungi pihak yang lebih lemah dari potensi penyalahgunaan posisi dominan. Undang-Undang Perlindungan Konsumen melarang pencantuman klausula baku yang meniadakan tanggung jawab pelaku usaha atau memindahkan beban secara sepihak kepada konsumen. Regulasi sektor jasa keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan juga mewajibkan bank menerapkan prinsip transparansi, perlakuan yang adil, serta manajemen risiko yang memadai dalam pemberian kredit.¹²³

Landasan konseptual tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum konsumen properti dalam mekanisme KPR dibangun di atas integrasi antara hukum kebendaan, hukum perdata, hukum perlindungan konsumen, serta hukum sektor jasa keuangan. Perlindungan tersebut tidak hanya bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan, tetapi juga menjamin terciptanya hubungan kontraktual yang adil dan seimbang. Pendekatan yang komprehensif dan sistematis diperlukan agar transaksi pembelian rumah melalui KPR mampu mewujudkan tujuan konstitusional berupa pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak secara berkelanjutan.

Hak-hak konsumen dalam transaksi perumahan memperoleh jaminan normatif yang kuat melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menempatkan konsumen sebagai subjek hukum yang harus dilindungi dari praktik usaha yang berpotensi merugikan. Karakteristik transaksi properti, khususnya dalam skema Kredit Pemilikan Rumah

¹²³ Bisma Putra Pratama, dan Wira Okta Viana, *Op.cit.*, halaman 25.

(KPR), menunjukkan adanya ketimpangan posisi tawar antara konsumen dengan pengembang dan lembaga perbankan. Kompleksitas dokumen perjanjian, nilai transaksi yang tinggi, serta jangka waktu pembiayaan yang panjang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang relatif rentan. Perlindungan hukum menjadi instrumen penting untuk menjamin terpenuhinya hak atas keamanan, kenyamanan, keselamatan, informasi, serta kompensasi apabila terjadi pelanggaran kewajiban oleh pelaku usaha.¹²⁴

Pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa hak-hak konsumen adalah:

1. Hak atas keamanan, kenyamanan, dan keselamatan mengkonsumsi dalam barang/jasa.
2. Hak untuk memilih barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang diinginkan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya barang/jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapat advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

¹²⁴ *Ibid.*, halaman 56.

8. Hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana semestinya.
9. Hak- hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Hak atas keamanan, kenyamanan, dan keselamatan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf a UUPK mencakup jaminan bahwa bangunan rumah yang dipasarkan memenuhi standar teknis dan administratif yang berlaku. Standar Nasional Indonesia (SNI) terkait konstruksi bangunan tahan gempa, spesifikasi mutu beton bertulang, sistem drainase yang memadai, instalasi listrik yang aman, serta penggunaan material yang sesuai standar mutu merupakan bagian integral dari perlindungan tersebut. Di wilayah seperti Kota Medan yang memiliki kerentanan terhadap genangan air dan curah hujan tinggi, sistem drainase dan elevasi bangunan menjadi aspek krusial untuk mencegah risiko banjir. Pengembang berkewajiban memastikan bangunan telah memenuhi persyaratan perizinan, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi, sehingga konsumen memperoleh kepastian bahwa rumah yang dibeli layak huni secara hukum dan teknis. Kewajiban penggunaan tenaga ahli bersertifikat, pengawasan konstruksi, serta perlindungan asuransi selama masa pembangunan merupakan bentuk konkret pelaksanaan tanggung jawab tersebut.¹²⁵

Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 huruf c UUPK mengharuskan pengembang dan bank menyampaikan

¹²⁵ Laure Halilintar, et al, (2024), *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi*, *Karimah Tauhid*, 3(4), 4888.

seluruh informasi material terkait objek perjanjian secara transparan. Informasi tersebut meliputi luas tanah dan bangunan, spesifikasi teknis, kualitas material, status hak atas tanah, skema pembayaran, simulasi cicilan KPR, suku bunga tetap dan suku bunga mengambang, biaya notaris, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Pertambahan Nilai, serta risiko wanprestasi. Transparansi ini penting untuk mencegah praktik periklanan yang menyesatkan dan pengaburan fakta yang dapat merugikan konsumen. Penyampaian informasi seharusnya dilakukan melalui dokumen tertulis, brosur resmi, lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta penjelasan lisan yang terdokumentasi. Kewajiban tersebut selaras dengan prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur dan wajar.¹²⁶

Hak atas kompensasi dan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf e UUPK memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk menuntut penggantian kerugian apabila terjadi keterlambatan serah terima, cacat bangunan, atau pelanggaran spesifikasi yang telah diperjanjikan. Kerugian materiil seperti biaya perbaikan kerusakan, kerugian akibat keterlambatan pemanfaatan rumah, maupun kerugian imateriil dapat dituntut melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia. Upaya penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi, arbitrase, atau gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Bukti autentik berupa akta notaris dan

¹²⁶ Rayvind Onggianto, dan Gatot P. Soemartono, (2024), Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Ketidaksiuaian Informasi dalam Perjanjian Kredit oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan, *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 6(4), 1122.

dokumen PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini memberikan kepastian bahwa hak konsumen tidak berhenti pada tahap normatif, melainkan dapat ditegakkan secara efektif.¹²⁷

Hak atas advokasi dan penyelesaian sengketa sebagaimana dimuat dalam Pasal 4 huruf g UUPK memperluas akses konsumen terhadap keadilan. Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan yang berada di bawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan menyediakan mekanisme mediasi tanpa biaya yang relatif cepat dan sederhana. Pengadilan Negeri juga menyediakan prosedur gugatan sederhana untuk nilai sengketa tertentu sehingga mempermudah konsumen memperoleh keadilan tanpa proses yang berlarut-larut. Keberadaan mekanisme ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum konsumen tidak hanya bersifat preventif, tetapi juga represif ketika terjadi pelanggaran.

Kewajiban pengembang sebagai pelaku usaha ditegaskan dalam Pasal 7 UUPK, yang mencakup kewajiban beritikad baik, memberikan informasi yang benar, menjamin mutu barang, serta memberikan pelayanan purna jual. Jaminan mutu bangunan harus dibuktikan melalui pengujian material oleh laboratorium independen, pencatatan daftar cacat saat serah terima, serta pemberian garansi dalam jangka waktu tertentu untuk komponen struktural dan nonstruktural. Pelaksanaan kewajiban ini mencerminkan tanggung jawab profesional pengembang sekaligus mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Pemberian layanan

¹²⁷ Vasya Hana Namira, dan NGN Renti Maharaini, (2025), Tanggung Jawab Pemulihan Hak Konsumen Yang Dirugikan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *Jurnal Riset Multidisiplin Edukasi*, 2(11), 764-766.

purna jual yang responsif, termasuk mekanisme pengaduan yang jelas dan terdokumentasi, merupakan bagian dari standar pelayanan yang patut diterapkan dalam industri properti.¹²⁸

Larangan pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPK menjadi aspek penting dalam menjaga keseimbangan kontraktual. Klausula yang membebaskan pengembang dari tanggung jawab atas kerusakan bangunan, meniadakan hak konsumen untuk memperoleh pengembalian dana, atau memaksa konsumen tunduk pada ketentuan sepihak tanpa kesempatan negosiasi berpotensi batal demi hukum. Ketentuan Pasal 1320 juncto Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan tidak memiliki kekuatan mengikat. Analisis terhadap isi PPJB harus mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, termasuk kejelasan sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Klausula penalti yang bersifat timbal balik dan proporsional lebih mencerminkan prinsip keadilan dibandingkan klausula yang hanya membebani satu pihak.¹²⁹

Ketidakseimbangan posisi tawar sering muncul akibat kompleksitas bahasa hukum dan dominasi pelaku usaha dalam penyusunan kontrak. Tingkat literasi keuangan masyarakat yang belum merata memperbesar risiko konsumen menandatangani perjanjian tanpa memahami sepenuhnya konsekuensi hukum yang

¹²⁸ Rotua Nainggolan, dan Faizah Bafadhal, (2021), Kewajiban Pelaku Usaha Dalam Menjamin Mutu Barang Dan Jasa Konstruksi Dalam Perspektif Perundang-Undangan, *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 2(1), 148-150.

¹²⁹ Komang Pebri Gunawan, et al, (2024), Perlindungan Konsumen Terhadap Klausula Baku Dalam Perjanjian, *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, 5(2), 138-140.

timbul. Kondisi tersebut menuntut adanya transparansi dalam penyusunan dokumen perjanjian, penggunaan bahasa yang mudah dipahami, serta pemberian waktu yang cukup bagi konsumen untuk mempelajari isi kontrak sebelum penandatanganan. Penerapan prinsip keterbukaan dan edukasi konsumen merupakan bagian dari strategi perlindungan preventif yang efektif.

Implikasi hukum apabila ditemukan klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Pelaku usaha dapat dikenai kewajiban ganti rugi, sanksi administratif, bahkan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam UUPK. Dalam hal kerugian terjadi secara massal, mekanisme gugatan perwakilan kelompok dapat ditempuh untuk melindungi kepentingan sejumlah konsumen yang dirugikan oleh praktik yang sama. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia menyediakan instrumen yang memadai untuk menjaga integritas transaksi perumahan.¹³⁰

Perlindungan hukum pada tahap pra-transaksi pembelian rumah melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT PPMKota Medan berorientasi pada upaya preventif untuk mencegah terjadinya kerugian konsumen sebelum lahirnya perikatan yang mengikat secara penuh. Tahap pra-transaksi memiliki arti penting karena pada fase inilah konsumen mengambil keputusan berdasarkan informasi yang diterima dari pengembang dan lembaga perbankan.

¹³⁰ Audina Ayu Salsabilla, et al, (2025), Tanggung Gugat Produk Pelaku Usaha Farmasi Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(2), 458-460.

Ketimpangan informasi antara pelaku usaha dan konsumen berpotensi menimbulkan kesalahan persepsi, cacat kehendak, serta risiko finansial jangka panjang. Kerangka hukum perlindungan konsumen menempatkan kewajiban transparansi sebagai instrumen utama untuk mengatasi asimetri informasi tersebut.¹³¹

Kewajiban transparansi informasi diatur dalam Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Dalam konteks properti, kewajiban ini mencakup penyampaian spesifikasi teknis bangunan secara rinci dan terdokumentasi. Pengembang wajib menjelaskan luas tanah dan bangunan, tipe rumah, struktur pondasi, mutu beton bertulang, dimensi kolom dan balok, jenis rangka atap, kualitas keramik, spesifikasi dinding, sistem ventilasi, serta sistem drainase yang sesuai dengan karakteristik wilayah Kota Medan. Standar ketahanan gempa berdasarkan SNI 1726:2019 menjadi rujukan penting dalam menjamin keamanan struktur bangunan. Dokumen pendukung seperti gambar arsitektur, gambar kerja struktur, hasil uji laboratorium material, serta contoh unit rumah yang dapat diperiksa secara langsung merupakan bagian dari praktik keterbukaan informasi. Penyampaian informasi tersebut bertujuan mencegah pernyataan menyesatkan yang dapat dikenai sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

¹³¹ Sheilla Lizty, et al, (2024), Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Proses Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan di Kota Medan, *Unes Law Review*, 6(3), 8786.

Transparansi juga harus mencakup aspek harga dan skema pembayaran. Konsumen berhak memperoleh penjelasan komprehensif mengenai harga jual tunai, potongan harga, skema pembayaran bertahap, serta simulasi pembiayaan KPR. Informasi mengenai suku bunga tetap pada periode awal, mekanisme suku bunga mengambang yang mengikuti suku bunga acuan Bank Indonesia ditambah margin tertentu, jangka waktu kredit, besaran cicilan bulanan, serta rasio kewajiban pembayaran terhadap pendapatan wajib dijelaskan secara sistematis. Penjelasan mengenai risiko keterlambatan pembayaran, denda, masa tenggang, serta konsekuensi percepatan pelunasan atau eksekusi jaminan hak tanggungan harus disampaikan secara tertulis dan mudah dipahami. Penyampaian simulasi kenaikan suku bunga melalui metode uji sensitivitas membantu konsumen memahami potensi peningkatan beban cicilan di masa depan. Praktik ini berfungsi mencegah terjadinya cacat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³²

Kewajiban pengungkapan biaya tambahan menjadi bagian integral dari perlindungan pra-transaksi. Biaya notaris, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Pertambahan Nilai, provisi bank, biaya penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik, premi asuransi jiwa dan kebakaran, serta Pajak Bumi dan Bangunan tahunan harus dijabarkan secara rinci dalam bentuk tabel perincian biaya. Penyajian informasi dengan format yang mudah dibaca dan disertai tanda pengesahan internal perusahaan membantu mencegah praktik biaya tersembunyi. Pengalaman

¹³² Teguh Rama Prasja, dan Esy Kurniasih, (2025), Penetapan Harga Tunai dan Kredit Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen, *Jurnal Usm Law Review*, 8(3), 1786.

pengaduan konsumen di berbagai daerah menunjukkan bahwa ketidakjelasan biaya tambahan sering menjadi sumber sengketa, sehingga transparansi pada tahap awal memiliki nilai preventif yang signifikan.

Peran pengembang sebagai fasilitator dalam pengajuan KPR merupakan bagian dari perlindungan hukum pada tahap pra-transaksi. PT PPM menjalin kerja sama dengan bank rekanan seperti Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, dan Bank Syariah Indonesia melalui perjanjian yang mengatur promosi bersama, pertukaran data awal, serta percepatan verifikasi. Fasilitasi ini tidak mengurangi kewenangan bank dalam memutuskan kredit, karena penilaian tetap mengacu pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan analisis karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi ekonomi. Pengembang hanya berperan sebagai penghubung administratif. Penyediaan dokumen legalitas properti sebelum pengajuan kredit menjadi bentuk perlindungan konsumen yang esensial. Dokumen meliputi sertifikat hak atas tanah, status HGB atau Hak Milik, izin bangunan, kesesuaian tata ruang, serta bukti pembayaran PBB. Kelengkapan dan verifikasi dokumen, termasuk secara digital, mengurangi risiko penolakan kredit serta menjamin bahwa objek pembiayaan memiliki dasar hukum yang sah dan bebas sengketa.¹³³

Pendampingan administratif pada tahap pra-transaksi mencerminkan tanggung jawab pengembang dalam membantu konsumen menyiapkan dokumen identitas, bukti penghasilan, dan persyaratan lain sesuai ketentuan bank, termasuk

¹³³ Elisabeth Niuflapu, dan Wilma Silalahi, (2025), Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia Studi Kasus: PT Agung Sedayu Group, *Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial*, 3(1), 63-65.

alternatif bagi pekerja sektor informal, disertai edukasi literasi keuangan untuk mencegah risiko gagal bayar sesuai prinsip itikad baik Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Pada tahap purna-transaksi, perlindungan hukum berlanjut melalui jaminan mutu bangunan sebagaimana amanat Pasal 26 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang diwujudkan dalam garansi struktural dan nonstruktural, mekanisme defect list saat serah terima, serta layanan pengaduan purna jual dengan batas waktu respons yang jelas dan terdokumentasi sebagai bentuk akuntabilitas.

Tanggung jawab pengembang juga mencakup aspek keterlambatan pembangunan apabila unit tidak diserahkan sesuai jadwal yang diperjanjikan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Klausul penalti dalam PPJB pada umumnya mengatur kompensasi dalam bentuk persentase tertentu dari harga rumah per hari keterlambatan hingga batas maksimum yang disepakati. Ketentuan ini merupakan wujud perlindungan hukum represif bagi konsumen atas wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penerapan klausul keadaan kahar (*force majeure*) tetap dimungkinkan apabila keterlambatan disebabkan oleh peristiwa di luar kendali para pihak, seperti bencana alam atau perubahan kebijakan tata ruang. Penafsiran klausul tersebut harus dilakukan secara ketat dan proporsional agar tidak menjadi alat pembebasan tanggung jawab secara sepihak. Prinsip itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar dalam menilai kewajaran pelaksanaan kewajiban tersebut.¹³⁴

Hak konsumen atas ganti rugi juga dijamin dalam Pasal 4 huruf e Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Apabila cacat bangunan tidak diperbaiki secara layak atau terjadi kerugian akibat kelalaian pengembang, konsumen berhak menuntut penggantian biaya perbaikan, kompensasi finansial, atau bentuk pemulihan lainnya. Nilai ganti rugi ditentukan berdasarkan kerugian nyata yang dapat dibuktikan, termasuk kerugian materiil dan, dalam kondisi tertentu, kerugian immateriil. Ketentuan ini memperkuat posisi konsumen dalam hubungan kontraktual yang secara faktual sering kali tidak seimbang.

Mekanisme penyelesaian sengketa dalam tahap purna-transaksi dilakukan secara berjenjang. Penyelesaian internal melalui musyawarah antara konsumen dan pengembang menjadi langkah pertama yang dianjurkan. Proses ini bertujuan menjaga hubungan baik serta menyelesaikan permasalahan secara cepat dan efisien tanpa biaya tambahan. Apabila penyelesaian internal tidak mencapai kesepakatan, konsumen dapat mengajukan pengaduan kepada Otoritas Jasa Keuangan khususnya apabila sengketa berkaitan dengan aspek pembiayaan KPR dan hubungan dengan bank. Otoritas Jasa Keuangan memiliki kewenangan menerima dan memfasilitasi pengaduan konsumen sektor jasa keuangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Mekanisme mediasi yang

¹³⁴ Nia Susanti, (2024), Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Indragiri Law Review*, 2(2), 35-36.

difasilitasi otoritas ini memberikan ruang dialog antara bank, pengembang, dan konsumen secara netral.

Alternatif penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh melalui arbitrase apabila klausul tersebut dicantumkan dalam perjanjian. Lembaga seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia menyediakan forum penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan putusan yang bersifat final dan mengikat. Jalur ini umumnya dipilih untuk sengketa bernilai besar yang memerlukan kepastian hukum lebih cepat dibandingkan proses litigasi biasa. Pilihan arbitrase harus didasarkan pada kesepakatan sukarela para pihak dan tidak boleh menghilangkan hak konsumen untuk memperoleh keadilan.¹³⁵

Langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Medan apabila sengketa tidak terselesaikan melalui mekanisme alternatif. Gugatan dapat diajukan atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dengan tuntutan perbaikan, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Dalam kasus tertentu yang melibatkan aspek administratif perizinan, sengketa dapat diajukan ke peradilan tata usaha negara sesuai kompetensinya. Konsumen juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan perwakilan kelompok apabila kerugian dialami secara massal oleh sejumlah pembeli.¹³⁶

Perlindungan konsumen dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia berada dalam kerangka regulasi sektor jasa keuangan yang

¹³⁵ Farid Wajdi, et al, (2023). *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis: dilengkapi arbitrase online dan arbitrase syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 34.

¹³⁶ Maralutan Siregar, et al, (2023), Pemisahan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perspektif hukum materiil dan penerapan di pengadilan, *Locus Journal of Academic Literature Review*, 2(6), 540.

terintegrasi di bawah kewenangan Otoritas Jasa Keuangan. Kedudukan Otoritas Jasa Keuangan sebagai regulator tunggal ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 dan diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan. Penguatan tersebut menempatkan Otoritas Jasa Keuangan sebagai institusi yang tidak hanya mengawasi stabilitas sistem keuangan, tetapi juga menjamin perlindungan konsumen secara komprehensif, termasuk dalam produk pembiayaan perumahan yang disalurkan oleh bank konvensional maupun bank syariah.¹³⁷

Landasan normatif utama perlindungan konsumen sektor jasa keuangan saat ini adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Regulasi ini mengatur kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk menerapkan prinsip transparansi, perlakuan yang adil, keandalan layanan, perlindungan data pribadi, serta mekanisme penanganan pengaduan. Dalam konteks KPR, prinsip transparansi mengharuskan bank menyampaikan informasi secara jelas mengenai suku bunga efektif, suku bunga dasar kredit, margin pembiayaan syariah, jangka waktu, simulasi cicilan, risiko kenaikan suku bunga mengambang, serta konsekuensi keterlambatan pembayaran. Informasi tersebut wajib diberikan sebelum penandatanganan perjanjian kredit agar debitur memahami secara utuh hak dan kewajibannya.¹³⁸

¹³⁷ Asri Elies Alamanda, dan Darminto Hartono, (2021), Perlindungan konsumen atas pencabutan izin usaha bpr oleh otoritas jasa keuangan, *Journal of Judicial Review*, 23(1), 63-65.

¹³⁸ Joko Widarto, dan Melizah Runekawati, (2025), Perlindungan Hukum dalam Melindungi Kerahasiaan Data Pribadi Nasabah di Era Digital:(Studi pada PT. BPR Prima Sejahtera berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023). *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 5(2), 2577.

Prinsip perlakuan yang adil menuntut bank untuk tidak mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen. Ketentuan ini sejalan dengan larangan klausula eksonerasi dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Klausula yang memberikan kewenangan sepihak kepada bank untuk mengubah suku bunga tanpa pemberitahuan, membebankan seluruh biaya hukum eksekusi kepada debitur, atau meniadakan tanggung jawab atas kesalahan administratif dinilai bertentangan dengan asas keseimbangan dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Otoritas Jasa Keuangan memiliki kewenangan untuk melakukan evaluasi kontrak standar perbankan melalui pengawasan berkala dan pemeriksaan langsung, serta menjatuhkan sanksi administratif berupa teguran tertulis, denda, pembatasan kegiatan usaha, hingga pencabutan izin apabila ditemukan pelanggaran serius.¹³⁹

Perlindungan terhadap data pribadi debitur juga menjadi aspek penting dalam pembiayaan KPR. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 mewajibkan Pelaku Usaha Jasa Keuangan menjaga kerahasiaan dan keamanan data nasabah, termasuk data yang tercatat dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan. Pemrosesan data harus didasarkan pada persetujuan yang sah serta dibatasi pada tujuan yang jelas dan proporsional. Ketentuan ini selaras dengan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi yang memberikan hak kepada subjek data untuk memperoleh akses, melakukan koreksi, meminta penghapusan, dan memperoleh pemberitahuan apabila terjadi kebocoran data.

¹³⁹ Sri Hidayani, dan Anggreni Atmei Lubis, (2026), Yuridis Hukum terhadap Perjanjian Baku antara BSI (Bank Syariah Indonesia) dengan Nasabah dalam Prespektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*, 4(2), 82.

Penguatan pengamanan informasi menjadi krusial mengingat data keuangan debitur KPR memuat informasi sensitif yang berpotensi disalahgunakan.

Mekanisme penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan juga diatur secara khusus. Otoritas Jasa Keuangan memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan sebagai forum mediasi antara konsumen dan Pelaku Usaha Jasa Keuangan. Fasilitas ini dapat dimanfaatkan tanpa biaya dan menjadi instrumen penyelesaian yang relatif cepat dibandingkan litigasi di pengadilan. Dalam hal pelanggaran yang berdampak luas atau merugikan banyak konsumen, Otoritas Jasa Keuangan memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum, termasuk mengajukan gugatan demi kepentingan konsumen. Kewenangan tersebut memperkuat posisi debitur KPR yang secara struktural berada pada posisi lebih lemah dibandingkan lembaga perbankan.¹⁴⁰

Pengawasan dilakukan melalui pendekatan preventif dan represif. Pendekatan preventif diwujudkan dalam kewajiban penyusunan kebijakan internal perlindungan konsumen, pelaporan rencana bisnis bank, serta pemantauan rasio pembiayaan bermasalah. Pendekatan represif dilakukan melalui pemeriksaan langsung, penerapan sanksi administratif, serta pembatasan kegiatan usaha apabila ditemukan pelanggaran. Sistem pengawasan terintegrasi memungkinkan Otoritas Jasa Keuangan memantau kualitas kredit perumahan dan mencegah praktik yang berpotensi menimbulkan risiko sistemik maupun kerugian konsumen.

¹⁴⁰ Ni'ma Ulinihayati, dan Yunus Husein, (2022), Penyelesaian Sengketa Perasuransian Melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK), *Masalah-Masalah Hukum*, 51(3), 213.

Peran regulasi sektor jasa keuangan dalam pembiayaan KPR tidak hanya bertujuan menjaga stabilitas perbankan, tetapi juga menjamin terpenuhinya hak konstitusional masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang layak. Penguatan perlindungan konsumen melalui regulasi Otoritas Jasa Keuangan menciptakan keseimbangan antara kepentingan bank sebagai kreditur dan debitur sebagai konsumen, sehingga transaksi pembiayaan perumahan berlangsung secara adil, transparan, dan berkelanjutan. Pendekatan ini mencerminkan integrasi antara prinsip kehati-hatian perbankan, perlindungan konsumen, dan mandat konstitusional untuk mewujudkan kesejahteraan sosial melalui akses kepemilikan rumah yang aman dan bertanggung jawab.¹⁴¹

Analisis mengenai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT PPMdi Kota Medan memperlihatkan adanya hubungan hukum yang berbentuk segitiga antara pengembang, konsumen, dan bank pemberi kredit. Hubungan tersebut pada prinsipnya dibangun di atas asas kebebasan berkontrak dan asas mengikatnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun secara normatif kedudukan para pihak setara, realitas praktik menunjukkan adanya ketimpangan struktural yang menempatkan konsumen sebagai pihak yang relatif lebih lemah dibandingkan pengembang maupun bank. Ketimpangan tersebut terutama disebabkan oleh

¹⁴¹ Ulviatur Rohmah, et al, (2025). Regulasi Dan Pengawasan Perbankan Oleh Otoritas Jasa Keuangan, *Menulis: Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(5), 317.

perbedaan kapasitas ekonomi, penguasaan informasi, serta pemahaman terhadap aspek teknis dan yuridis kontrak pembiayaan perumahan.

Hubungan hukum antar pengembang dan konsumen bersifat vertikal yang diwujudkan melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Perjanjian ini merupakan instrumen pendahuluan sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli dan sebelum pencairan kredit oleh bank. Hak pengembang dalam konstruksi PPJB antara lain menerima pembayaran tanda jadi, uang muka sebesar persentase tertentu dari harga jual, serta menerima pelunasan harga dari bank setelah akad kredit dilaksanakan. Pengembang juga memiliki hak untuk mengenakan penalti apabila konsumen lalai memenuhi kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang diperjanjikan. Di sisi lain, kewajiban pengembang mencakup penyediaan unit rumah sesuai spesifikasi teknis yang disepakati, penyelesaian pembangunan dalam jangka waktu tertentu, serta pemberian jaminan mutu bangunan dan layanan purna jual. Kewajiban tersebut berkaitan langsung dengan hak konsumen atas keamanan, kenyamanan, dan informasi yang benar sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹⁴²

Keseimbangan hubungan antara konsumen, pengembang, dan bank dalam mekanisme KPR tercermin dari pembagian hak dan kewajiban yang proporsional, meskipun dominasi dalam kontrak standar dan posisi tawar kreditur tetap berpotensi menimbulkan ketimpangan apabila tidak diimbangi transparansi. Pada praktiknya, efektivitas perlindungan hukum di PT PPMKota Medan menunjukkan

¹⁴² Arivan Halim, (2022), Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling, *Justice Voice*, 1(2), 61.

tingkat kepatuhan normatif yang relatif baik terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama melalui penyediaan informasi yang jelas, simulasi pembiayaan, serta jaminan legalitas dan mutu bangunan. Secara empiris, tingginya penggunaan skema KPR mencerminkan kepercayaan konsumen, meskipun masih terdapat pengaduan minor terkait kualitas fisik bangunan yang umumnya dapat diselesaikan melalui musyawarah internal, sehingga mekanisme non-litigasi tetap efektif dalam mereduksi potensi sengketa.

Efektivitas regulasi juga terlihat dari struktur penyelesaian sengketa berjenjang. Peran Otoritas Jasa Keuangan dalam mediasi sengketa kredit perbankan memberikan jalur alternatif yang cepat dan tanpa biaya signifikan bagi debitur. Pada tahap lanjutan, keberadaan Badan Arbitrase Nasional Indonesia sebagai forum arbitrase menawarkan kepastian hukum dengan putusan final dan mengikat dalam jangka waktu relatif singkat. Untuk nilai gugatan tertentu, mekanisme gugatan sederhana di Pengadilan Negeri Medan menjadi opsi litigasi yang lebih sederhana tanpa prosedur kompleks. Minimnya jumlah perkara yang berujung pada proses litigasi formal mengindikasikan bahwa mekanisme pencegahan melalui keterbukaan informasi sejak awal serta penyelesaian perselisihan melalui mediasi setelah timbul sengketa berfungsi relatif efektif dalam menekan eskalasi konflik.¹⁴³

Dari perspektif hukum perbankan, penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisis 5C, pembatasan rasio Total Debt Exposure, serta restrukturisasi kredit berdasarkan ketentuan regulasi perbankan memperkuat stabilitas sistem. Tingkat

¹⁴³ M. Ibnu Sumarna, et al, (2024), Peran Mediasi Melalui Lembaga Perbankan Dalam Penyelesaian Sengketa Kredit Perbankan: A Literatur Review, *Legalitas: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 9(1), 69.

Non-Performing Loan (NPL) proyek yang relatif rendah dibanding rata-rata regional menjadi indikator bahwa manajemen risiko berjalan optimal. Perlindungan hukum tidak hanya berorientasi pada konsumen, melainkan juga menjaga kesehatan lembaga pembiayaan agar tidak terjadi krisis sistemik.

Kendati demikian, efektivitas normatif belum sepenuhnya paralel dengan efektivitas substantif. Tingkat literasi keuangan masyarakat yang masih rendah, khususnya pada kelompok pekerja informal, menimbulkan kesenjangan pemahaman terhadap klausul kontrak yang kompleks. Panjangnya dokumen perjanjian serta penggunaan istilah teknis berpotensi menciptakan ketidakseimbangan posisi tawar. Praktik markup tunai bertahap dalam persentase tinggi dapat dipersepsikan sebagai klausula yang memberatkan apabila tidak disertai transparansi penuh. Kondisi ini menunjukkan adanya gap antara norma perlindungan konsumen dan implementasi di lapangan.

Penguatan perlindungan hukum memerlukan pendekatan sistemik. Standarisasi klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara nasional melalui regulasi sektoral akan mencegah variasi klausula baku yang merugikan. Penyediaan ringkasan eksekutif kontrak dalam format sederhana dan mudah dipahami akan meningkatkan kualitas persetujuan yang diberikan konsumen. Digitalisasi end-to-end berbasis aplikasi terpadu yang menghubungkan pengembang, bank, dan konsumen dapat meningkatkan akuntabilitas proses pembangunan hingga pembayaran cicilan. Penguatan layanan purna jual melalui sistem pelaporan digital

real-time serta peningkatan kapasitas teknisi akan meminimalkan potensi sengketa kualitas bangunan.¹⁴⁴

Kolaborasi dengan lembaga advokasi konsumen daerah untuk pemberian bantuan hukum pra-penandatanganan kontrak juga penting guna menyeimbangkan posisi tawar. Literasi keuangan massal yang terintegrasi antara pengembang, regulator, dan pemerintah daerah perlu diarahkan pada simulasi risiko kenaikan suku bunga serta konsekuensi wanprestasi. Integrasi data sengketa properti secara terbuka antara instansi statistik, regulator jasa keuangan, dan asosiasi pengembang dapat menjadi basis kebijakan berbasis bukti.

¹⁴⁴ David ML Tobing, (2019), *Klausula baku: Paradoks dalam penegakan hukum perlindungan konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, halaman 38.

BAB IV

KESIMPULAN & SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum pembelian rumah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terkait perjanjian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kerangka regulasi tersebut memberikan kepastian hukum atas kepemilikan rumah, menjamin penerapan prinsip kehati-hatian perbankan, serta melindungi hak konsumen melalui mekanisme preventif dan represif dalam transaksi pembiayaan perumahan.
2. Mekanisme KPR dilaksanakan melalui tahapan terstruktur mulai dari pemesanan unit, penandatanganan PPJB, pengajuan kredit, analisis kelayakan, akad notariil, hingga serah terima dan masa pemeliharaan. Prosedur ini mencerminkan kepastian hukum dan pembagian tanggung jawab yang jelas antara pengembang, konsumen, dan bank, meskipun masih terdapat kendala administratif dan finansial dalam praktiknya.
3. Bentuk perlindungan hukum diberikan sejak tahap pra-transaksi hingga purna-transaksi melalui transparansi informasi, jaminan legalitas dan mutu

bangunan, klausul kompensasi atas wanprestasi, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Perlindungan tersebut bertujuan menciptakan keseimbangan hubungan hukum dan memastikan hak konsumen tetap terjamin dalam skema pembiayaan jangka panjang.

B. Saran

1. Negara perlu melakukan evaluasi komprehensif terhadap efektivitas regulasi KPR, khususnya terkait pengawasan klausul baku dan praktik pemasaran properti, karena perlindungan normatif yang kuat belum sepenuhnya menjamin keseimbangan substantif di lapangan. Diperlukan mekanisme kontrol yang lebih progresif dari otoritas pengawas untuk mencegah penyalahgunaan posisi dominan oleh pelaku usaha dan lembaga pembiayaan.
2. Pengembang perlu membangun sistem akuntabilitas yang lebih transparan dan terdokumentasi, termasuk standar waktu penyelesaian pembangunan dan respons pengaduan yang terukur, karena keterlambatan dan cacat minor yang berulang berpotensi menurunkan kepercayaan konsumen serta menimbulkan risiko sengketa jangka panjang.
3. Pengembang perlu menjelaskan secara detail tentang jual beli dengan sistem KPR termasuk resiko apabila pembeli selaku konsumen tidak mampu membayar. Tanpa penguatan aspek ini, keseimbangan hukum dalam KPR akan bersifat semu dan lebih menguntungkan aspek yang memiliki posisi tawar lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Z. (2022). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifardhani, Y. (2024). *Perlindungan Hukum: Hak Hidup dan Tinggal di Lingkungan yang Baik dan Sehat*. Indramayu: Adab.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2016). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Ginting, L. (2022). *Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Jaminan Kebendaan di Indonesia*. Medan: Pustaka Prima.
- Harahap, M. Y. (2020). *Hukum Perjanjian dan Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Ismanto, H., et al. (2020). *Perbankan dan Literasi Keuangan*. Bandung: Deepublish.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2010). *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (2011). *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Pratama, B. P., & Viana, W. O. (2025). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Purbalingga: Eureka Media Aksara.
- Rahmadyanti, E., & Refnitasari, L. (2023). *Sanitasi dan Kesehatan Lingkungan Rumah Tinggal*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Santoso, U. (2016). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Sari, R. M. P. (2026). *Hukum Hak Tanggungan dan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: KBM Indonesia.
- Sihombing, E. N. A. M., & Hadita, C. (2022). *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Subekti, R. (2021). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Yahawi, S. H., et al. (2025). *Sistem Perekonomian Indonesia*. Tangerang: Minhaj Pustaka.

B. Jurnal

Alamanda, A. E., & Hartono, D. (2021). Perlindungan konsumen atas pencabutan izin usaha BPR oleh Otoritas Jasa Keuangan. *Journal of Judicial Review*, 23(1), 63–65.

Amalia, L. R., & Mariadi, Y. (2025). Perhitungan dan pengakuan uang muka dalam KPR subsidi. *Praktik Akuntansi dan Bisnis*, 1(2), 507.

Ananda, E. P., & Sudrajat, A. (2023). Analisis sistem pemberian KPR. *Innovative Journal of Social Science Research*, 3(3), 6383.

Anindya, B., et al. (2025). Perlindungan hukum dalam perjanjian leasing. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(11), 7168.

Arsa Wijaya, I. K. E., & Laksana, I. G. N. D. (2025). Perlindungan debitur terkait SLIK OJK. *Jurnal Media Akademik*, 3(12), 11.

Baidarus, M., et al. (2023). Kebijakan KPBU sektor perumahan. *Jurnal BPPK*, 16(1), 1–13.

Berlian, C., & Santoso, M. A. (2025). Penyalahgunaan hak tanah oleh developer. *UIR Law Review*, 9(2), 6.

Cerasa, W. A., & Kurniawan, R. (2025). Implementasi akad murabahah dalam KPR. *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 9(4), 8–9.

Dameria Marbun, L., et al. (2023). Tanggung jawab developer dalam PPJB. *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 68–70.

Diniarty, E. P., et al. (2025). Faktor permintaan perumahan di NTB. *Jurnal Ekuilnomi*, 7(1), 79–80.

Djauhari, F. H., & Kartoningrat, R. B. (2024). Pengembang ingkar janji. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(11), 12789.

Elvina, F., & Yesiana, R. (2026). Tipologi lahan permukiman. *Desa-Kota*, 7(2), 177.

- Febrianti, A. A., et al. (2021). Perlindungan hukum nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk). *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 5(4).
- Gunawan, K. P., et al. (2024). Klausula baku dalam perjanjian. *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, 5(2), 138–140.
- Kalila, S. V., et al. (2025). Mediasi sengketa wanprestasi. *Innovative Journal of Social Science Research*, 5(1), 6430.
- Khairandy, R. (2009). Iktikad baik dalam kontrak. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14(3).
- Khoerunnisa, S. P., et al. (2025). Dampak urbanisasi di Jakarta. *Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, 2(5), 10423.
- Laksono, A. J., et al. (2025). Perlindungan konsumen e-commerce. *Fairness and Justice*, 23(2), 50.
- Mustafa, M. (2023). Alih debitur KPR. *Al-‘Aqdu*, 3(2), 80.
- Ndruru, A., & Amajihono, K. D. (2024). Peralihan hak milik tanah. *Jurnal Education and Development*, 12(2), 549–550.
- Nida, A. R. N. (2021). Kredit macet perspektif syariah. *Al-Muamalat*, 6(2), 4.
- Nofriyaldi, D., & Suardi. (2025). Perlindungan konsumen properti. *Humaniorum*, 3(3), 115–116.
- Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). Tanggung jawab developer KPR indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(1), 7.
- Rahmatika, S. N., & Sukma, P. (2026). Penyelesaian KPR bermasalah. *Praktik Akuntansi dan Bisnis*, 1(4), 922–923.
- Ridwan, M., et al. (2021). KPR dalam hukum Islam. *Ecopreneur*, 2(2), 157.
- Rizki, M., & Anggriani, J. (2025). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Roqiiqulqolby, Ashhifa, Et Al. (2025). Akibat Hukum Wanprestasi Atas Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Kasus Dokter Sm Di Palembang. *Letterlijk* 2(1), 12-21.

- Suparji, & Pratamalistya, A. P. (2020). KPR dan perlindungan konsumen. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 3–5.
- Wabula, W. F., et al. (2024). Rehabilitasi rumah tidak layak huni. *Jurnal Darma Agung*, 32(3), 90.
- Wibowo, R. E., & Djajaputra, G. (2024). Pre project selling properti. *UNES Law Review*, 6(4), 10249–10250.
- Zulkarnain Sitompul. (2008). Prinsip Kehati-hatian dalam Kegiatan Perbankan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 38, No. 3. 321–335.

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan,

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2019).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Pelindungan
Konsumen di Sektor Jasa Keuangan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9
Tahun 2025 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan
Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 65 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pelaksanaan
Subsidi Bunga/Subsidi Margin Kredit Program Perumahan.

D. Internet

<https://share.google/kCJzvNTAaO3LVWQIB> diakses pada

<https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-1t6273669575348/> diakses pada Selasa, 10 Maret 2026.

<https://jdih.kemenkoinfra.go.id/cfind/source/files/permenpkp/2025pmpkp009.pdf>
diakses Kamis, 9 April 2026.

Daftar Pertanyaan Wawancara

1. Sejak kapan PT. PPM beroperasi sebagai pengembang perumahan di Kota Medan?
= PT. PPM telah beroperasi sebagai pengembang perumahan di Kota Medan sejak 2017 secara konsisten menjalankan kegiatan usaha di bidang pembangunan dan penjualan rumah tinggal, khususnya perumahan tapak dengan sistem pembelian tunai maupun kredit.

2. Jenis perumahan apa saja yang dikembangkan oleh PT. PPM?
= PT. PPM mengembangkan perumahan tapak (landed house) dengan konsep hunian modern, baik rumah tipe tunggal maupun rumah tipe kembar (*twin house*), yang ditujukan untuk kebutuhan tempat tinggal masyarakat, khususnya di wilayah Kota Medan sekitarnya.

3. Apakah PT. PPM bekerja sama dengan bank tertentu dalam penyediaan fasilitas KPR?

= Ya, PT. PPM bekerja sama dengan bank rekanan dalam penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam praktiknya, bank rekanan yang digunakan adalah Bank Syariah Nasional (BSN), tanpa menutup kemungkinan kerja sama dengan bank lain sesuai dengan kebijakan dan kelayakan konsumen.

4. Bagaimana tahapan pembelian rumah dengan sistem KPR di PT. PPM sejak awal hingga akad kredit?

= Tahapan pembelian rumah dengan sistem KPR di PT. PPM dimulai dari:

- a. Pemilihan unit rumah oleh konsumen
- b. Pembayaran booking fee sebagai tanda minat.
- c. Penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)
- d. Pembayaran uang muka (DP) secara bertahap sesuai kesepakatan, biasanya 20-30% dari harga rumah.
- e. Proses pengajuan KPR ke bank rekanan.
- f. Verifikasi dan persetujuan kredit oleh pihak bank.
- g. Pelaksanaan akad kredit KPR di hadapan notaris bank.

Seluruh tahapan ini dijalankan secara bertahap dan transparan sesuai dengan ketentuan tercantum dalam PPJB.

5. Persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh calon pembeli untuk mengajukan KPR?

= Calon pembeli wajib memenuhi persyaratan administratif dan finansial sesuai ketentuan perbankan, antara lain memiliki penghasilan tetap, riwayat

kepercayaan yang baik, serta kemampuan membayar cicilan KPR sesuai hasil analisis bank.

6. Dokumen apa saja yang wajib disiapkan oleh konsumen dalam proses pengajuan KPR?

= Dokumen yang wajib disiapkan antara lain:

- a. Fotokopi KTP elektronik
- b. Kartu Keluarga
- c. NPWP
- d. Slip gaji atau surat keterangan penghasilan
- e. Rekening koran 3 bulan terakhir
- f. Dokumen pendukung lain sesuai permintaan bank

Dokumen ini diperlukan untuk proses verifikasi kelayakan kredit oleh pihak bank.

7. Bagaimana prosedur pemilihan bank KPR bagi konsumen?

= Pada prinsipnya, PT PPM merekomendasikan bank rekanan yang telah bekerja sama. Namun, konsumen tetap memiliki kesempatan untuk mengikuti ketentuan bank lain sepanjang disetujui oleh pihak bank dan memenuhi persyaratan administrasi serta teknis.

8. Apa peran PT PPM dalam membantu konsumen selama proses KPR berlangsung?

= PT PPM berperan sebagai fasilitator, yaitu:

- a. Memberikan informasi dan penjelasan terkait proses KPR

- b. Membantu koordinasi antara konsumen dan pihak bank
 - c. Menyediakan dokumen pendukung yang diperlukan untuk proses KPR.
 - d. Namun, keputusan akhir persetujuan kredit sepenuhnya berada pada pihak bank.
9. Bagaimana peran pihak bank dalam proses pembelian rumah dengan sistem KPR?
- = Pihak bank berperan dalam:
- a. Melakukan analisis kelayakan kredit konsumen
 - b. Menentukan besaran plafon, tenor, dan cicilan KPR
 - c. Melaksanakan akad kredit
 - d. Mengelola pembiayaan dan pembayaran cicilan KPR
10. Apakah terdapat perjanjian tertulis antara PT PPM dengan konsumen sebelum akad KPR dilakukan?
- = Ya. Sebelum akad KPR dilakukan, terdapat perjanjian tertulis berupa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak.
11. Bagaimana proses penandatanganan perjanjian jual beli dan akad kredit KPR?

- = PPJB ditandatangani terlebih dahulu oleh PT PPM dan konsumen. Setelah proses KPR disetujui bank, akad kredit dilakukan di hadapan notaris bank yang ditunjuk.
12. Apa saja hak dan kewajiban konsumen setelah akad KPR ditandatangani?
- = Hak konsumen adalah menerima rumah sesuai spesifikasi dan memperoleh serah terima bangunan. Kewajibannya adalah membayar cicilan KPR kepada bank dan memenuhi seluruh kewajiban pembayaran sesuai perjanjian.
13. Apa saja hak dan kewajiban konsumen setelah akad KPR ditandatangani?
- = Uang muka dibayarkan secara bertahap sesuai jadwal yang tercantum dalam PPJB, dan merupakan bagian dari harga jual rumah.
14. Apakah terdapat biaya tambahan yang harus ditanggung oleh konsumen selain cicilan KPR?
- = Ya. Biaya tambahan meliputi BPHTB, biaya balik nama, biaya KPR, dan biaya lain yang ditetapkan oleh bank atau pihak ketiga, sebagaimana dijelaskan secara transparan dalam PPJB.
15. Kendala apa saja yang sering dihadapi konsumen dalam proses pengajuan KPR?
- = Kendala yang sering terjadi antara lain kelengkapan dokumen, perubahan kondisi keuangan konsumen, serta hasil analisis kredit bank yang tidak sesuai harapan.

16. Bagaimana solusi yang diberikan PT. PPM apabila pengajuan KPR konsumen ditolak oleh bank?
- = Solusi lain yang diberikan antara lain adalah pengajuan ke bank lain atau menawarkan alternatif pembayaran secara tunai atau KPR.
17. Bagaimana mekanisme penyelesaian jika terjadi wanprestasi atau keterlambatan pembayaran cicilan oleh konsumen?
- = Keterlambatan pembayaran cicilan KPR merupakan tanggung jawab konsumen kepada bank. PT. PPM tetap mengacu kepada ketentuan perjanjian yang telah disepakati atau hukum yang berlaku.
18. Menurut pihak PT. PPM, Apakah mekanisme KPR yang diterapkan saat ini sudah efektif?
- = Menurut pihak PT. PPM mekanisme yang diterapkan sekarang sudah cukup efektif karena memberikan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian perbankan dan kepastian hukum bagi para pihak.
19. Apa saran dari PT. PPM untuk calon konsumen agar proses KPR berjalan lancar?
- = Kami menyarankan calon konsumen untuk:
- a. Menyiapkan dokumen secara lengkap dan benar
 - b. Menjaga stabilitas keuangan dan riwayat kredit.
 - c. Berikap kooperatif selama proses pengajuan KPR
- Dengan demikian, proses KPR dapat berjalan lancar dan sesuai ketentuan.

Bukti Wawancara