

## **Analisis Yuridis Kredit Kepemilikan Rumah oleh *Developer* Kepada Konsumen Tidak Melalui Perbankan (Studi Penelitian di PT. Putera Tangkas Baloi Permai)**

**Annisa Rizky Andrini<sup>1</sup> Christiani Prasetyasari<sup>2</sup> Lia Fadjriani<sup>3</sup> Fadlan<sup>4</sup>**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Batam, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia<sup>1,2,3,4</sup>

Email: [annisarizky85@gmail.com](mailto:annisarizky85@gmail.com)<sup>1</sup> [christiani.prasetyasari@gmail.com](mailto:christiani.prasetyasari@gmail.com)<sup>2</sup> [lia.uniba@gmail.com](mailto:lia.uniba@gmail.com)<sup>3</sup> [fadlan@univbatam.ac.id](mailto:fadlan@univbatam.ac.id)<sup>4</sup>

### **Abstrak**

Kredit pemilikan rumah (KPR) memiliki 3 (tiga) pihak yang bekerja sama, yaitu pengembang biasanya disebut *developer*, konsumen, dan tentu saja bank yang membiayai pinjaman kepemilikan rumah tersebut. Namun saat ini banyak *developer* memiliki ambisi untuk meraih keuntungan lebih dengan tidak melibatkan bank dalam pelaksanaan kegiatan KPR dengan konsumen. Penelitian ini membahas pengaturan hukum kredit pemilikan rumah yang telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 20 Tahun 2018 serta penerapan UU KPR oleh *developer* kepada konsumen yang tidak melalui perbankan dan bagaimana implementasi, kendala dan solusi terkait kredit pemilikan rumah oleh *developer* kepada konsumen yang tidak melalui perbankan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris yang menggunakan sumber data primer dan sekunder serta menganalisis data dengan analisis kualitatif untuk kemudian membentuk deskripsi kalimat yang dapat dengan mudah dipahami oleh pembaca. Berdasarkan hasil penelitian, aturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia No. 20 Tahun 2018 yang menyebutkan bahwa terdapat 3 pihak dalam KPR, yaitu *Developer*, Bank, dan Nasabah atau Konsumen. Bahwa pelaksanaan KPR harus sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku, dan tidak dibenarkan untuk melaksanakan KPR tanpa bank. Bahwa kendala yang muncul jika menurut prosedur berarti melibatkan bank, kendalanya adalah dalam pemahaman calon pemilik rumah tentang ketentuan hukum dan persyaratan KPR, jika tanpa perbankan kendala yang muncul adalah tidak adanya kepastian hukum bagi calon pemilik rumah karena tidak adanya bank dalam pelaksanaan kegiatan KPR.

**Kata Kunci:** Kredit Pemilikan Rumah, *Developer*, Perbankan



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

### **PENDAHULUAN**

Permintaan akan tempat tinggal dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan yang sangat pesat seiring dengan bertambahnya angka pertumbuhan penduduk. Namun demikian, masih ada kesenjangan antara kebutuhan akan tempat tinggal dengan ketersediannya. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono menyebutkan bahwa Indonesia masih kekurangan pasokan hunian atau tempat tinggal sebanyak 7-8 juta unit. Setiap tahunnya Indonesia membutuhkan sedikitnya 800 ribu unit rumah untuk menutupi *backlog* tersebut. Namun, dari data asosiasi hanya sekitar 400 ribu unit rumah saja yang terpenuhi. Jika dilihat dari Penduduk Kota Batam berdasarkan hasil sementara sensus penduduk tahun 2020 berjumlah 1.196.396 jiwa, yang terdiri dari 609.399 jiwa laki-laki dan 586.997 jiwa perempuan, dengan laju pertumbuhan rata-rata berkisar 2,32% per Tahun. Jika dilihat dari jumlah penduduk kota Batam tidak menutup kemungkinan dari beberapa penduduk tidak memiliki hunian atau tempat tinggal. Untuk itu diperlukan peran banyak pihak untuk mengatasi problematika masalah tempat tinggal atau hunian termasuk dari perbankan.

Banyak cara yang ditempuh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, salah satunya dengan melakukan kredit perumahan. Dengan melakukan pembelian kredit untuk perumahan, diharapkan masyarakat dapat memiliki rumah dengan tidak merasa terbebani karena biaya yang dikeluarkan dapat dijangkau oleh masyarakat. Pendapatan masyarakat yang rendah menjadi kendala masyarakat dalam melakukan pembelian rumah. Dengan penghasilan yang didapatkan, masyarakat harus pintar membagi dan manajemen keuangan agar semua kebutuhan dapat terpenuhi. Upaya yang dilakukan perbankan di Indonesia dalam menangani masalah ini adalah menyediakan fasilitas untuk mewujudkan kebutuhan masyarakat. Melalui perbankan, kredit perumahan dapat dipilih sebagai alternatif untuk memiliki sebuah rumah tetap. Sistem ini biasa disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dengan adanya kredit kepemilikan rumah ini, diharapkan keinginan kedua belah pihak dapat tercapai yaitu masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka dan pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari perkreditan rumah tersebut.

Perbankan tidak jarang disamakan dengan lembaga pembiayaan, persamaannya adalah mereka sama-sama melakukan kegiatan pembiayaan pada badan usaha yang ingin menjadi debitur. Zaeni Asyhadie dalam bukunya mengemukakan beberapa perbedaan perbankan dengan lembaga pembiayaan sebagai berikut: Lembaga pembiayaan dalam melaksanakan kegiatannya tidak memungut biaya dari masyarakat, sedangkan perbankan memungut biaya dari masyarakat. Lembaga pembiayaan melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal, sedangkan perbankan melakukan kegiatan pembiayaan hanya dalam bentuk modal finansial. Lembaga pembiayaan melakukan kegiatan pembiayaan kadang kala tidak memerlukan jaminan, sedangkan perbankan selalu disertai dengan jaminan. Kredit kepemilikan rumah (KPR) memiliki 3 (tiga) pihak yang melakukan kerjasama, yakni pihak pengembang yang biasanya disebut developer, pihak konsumen, dan tentu saja pihak bank yang melakukan pembiayaan kredit kepemilikan rumah. KPR dalam PBI No.20 Tahun 2018 termasuk dalam Kredit Properti (KP) serta pembiayaannya yang disebut pembiayaan properti (PP).

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dilihat bahwa pelaksanaan KPR melibatkan pihak pengembang, pihak bank dan konsumen itu sendiri yang harus melakukan perjanjian sebelum dilaksanakannya KPR. Tetapi pada jaman sekarang ini banyak pihak pengembang berupa developer yang memiliki ambisi untuk meraih keuntungan yang lebih besar dengan cara tidak melibatkan pihak perbankan dalam pelaksanaan KPR dengan konsumen. Developer merupakan pihak yang membangun dan mengembangkan KP yang kemudian akan dicicil secara bertahap oleh konsumen. Hal ini tentu saja sudah melanggar pasal 15 PBI.No.20 Tahun 2018, terlebih developer bukan merupakan lembaga pembiayaan, maka selayaknya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembiayaan. Hal seperti ini tentu saja dapat menimbulkan efek yang negatif bagi konsumen. Kegiatan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR tanpa melibatkan pihak perbankan bisa diartikan sebagai pelanggaran hukum, karena dengan tidak adanya melibatkan pihak perbankan maka kepastian hukum terhadap kegiatan yang dilakukan juga patut dipertanyakan. Romli Atmasasmita dalam bukunya menyatakan bahwa secara filosofis, pengertian kejahatan bisnis mengandung makna bahwa telah terjadi perubahan nilai-nilai dalam masyarakat ketika suatu aktivitas bisnis dioperasikan sedemikian rupa sehingga sangat merugikan. Pelaksanaan kegiatan kredit pemilikan rumah (KPR) masih memiliki kendala yang harus dicarikan solusinya, yaitu ketika developer menjalin kerjasama dengan konsumen untuk melaksanakan KPR tanpa melibatkan pihak perbankan bagaimana pengaturan, pelaksanaan, serta kendala dan hambatan serta upaya untuk menanggulangnya. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran secara

menyeluruh tentang analisis aspek yuridis. Antara lain sebagai berikut: Untuk mengetahui pengaturan hukum Kredit Kepemilikan Rumah oleh developer kepada konsumen tidak melalui perbankan (Studi penelitian di PT. Putera Tangkas Baloi); Untuk mengetahui implementasi, faktor kendala dan upaya Kredit Kepemilikan Rumah oleh developer kepada konsumen tidak melalui perbankan (Studi penelitian di PT. Putera Tangkas).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan ilmu yang berhubungan dengan filsafat hukum, analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu rangka tertentu. Pendekatan ini merujuk pada Metode Penelitian Hukum, ahli hukum, dan pustaka lainnya. Penelitian hukum normative merupakan penelitian hukum yang mengfokuskan pada peraturan pada peraturan atau perundang-undangan yang tertulis (*law in books*) atau penelitian yang didasarkan pada kaidah atau norma yang berlaku dalam masyarakat. Pendekatan ini juga lebih merujuk pada perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti yaitu Analisis Yuridis Kredit Kepemilikan Rumah oleh Developer Kepada Konsumen Tidak Melalui Perbankan serta sumber hukum lainnya yang berkaitan. Adapun yang menjadi lokasi penelitian yang akan penulis lakukan adalah di PT. Putera Tangkas Baloi Permai Komplek Ruko Puri Legenda Blok D1 No.1-2. Populasi adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat juga berbentuk gejala, atau peristiwa) yang mempunyai ciri-ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah staf PT. Putera Tangkas. Sampel adalah sejumlah objek yang merupakan bagian dari populasi serta mempunyai persamaan sifat dengan populasi. Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode sampel berupa *purposive sampling*, yaitu metode pengambilan sampel yang dalam penentuan dan pengambilan anggota sample berdasarkan atas pertimbangan maksud dan tujuan peneliti. Jadi berdasarkan penentuan populasi diatas maka sampel yang akan dijadikan responden adalah 2 orang Staf PT. Putera Tangkas Baloi Permai.

Penelitian terhadap permasalahan yang diangkat dilakukan dengan cara mencari, melakukan seleksi, menganalisa dan menghimpun bahan-bahan hukum yang terkait. Data penelitian pada dasarnya diperoleh melalui suatu proses yang disebut pengumpulan data. Pengumpulan data itu sebagai suatu proses mendapatkan data dengan menggunakan teknik tertentu. Jika peneliti menggunakan orang lain sebagai pelaksana pengumpulan data, perlu dijelaskan cara pemilihan serta upaya mempersiapkan mereka untuk menjalankan tugas. Serta mengolah hasil wawancara yang diperoleh yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat yaitu, sebagai berikut:

1. Studi Perpustakaan. Melakukan pengumpulan data-data pendukung yang dilakukan dengan mencari literatur-literatur dan peraturan-peraturan mengenai topik yang berkaitan baik secara langsung maupun tidak langsung maupun tidak langsung pada masalah yang diteliti.
2. Wawancara. Wawancara ialah dialog yang dilakukan informan dari narasumber sebagai terwawancara. dapat dilakukan secara tersktruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka maupun dengan menggunakan telepon. Teknik pengumpulan data bertitik berat pada wawancara secara mendalam antara peneliti dengan teneliti. Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer yang diperoleh dengan cara melakukan tanya jawab langsung berdasarkan pedoman wawancara yang ditujukan kepada staff atau karyawan PT. Putera Tangkas Baloi Permai.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

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

Dalam hal ini peneliti melakukan penelitian yang dilakukan di PT. Putera Tangkas Baloi yang beralamatkan Jl. Raja Isa Komplek Ruko Puri Legenda Blok D1 No.1-2, Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam 29431, Sejarah singkat mengenai PT. Putera Tangkas, PT. Putera Tangkas adalah sebuah perusahaan yang didirikan di Batam pada tahun 2006, tepatnya pada tanggal 9 Agustus, sebagai pengembang dan penyedia jasa konstruksi berdasarkan akte Notaris Shinta Christiana Puspitasari SH. PT. Putera Tangkas merupakan anak perusahaan holding company dari salah satu group usaha PT. Putera Karyasindo Prakarsa. Dimana kepemilikan saham dimiliki oleh PT. Sendjaja Tangkas (50%) dan PT. Putera Karyasindo Prakarsa (50%). Proyek pertama yang dibangun adalah perumahan Marbella Residence di Batam Centre. Karena respons pasar yang cukup bagus, proyek-proyek berikutnya menyusul dibangun yaitu: Perumahan Marbella Extension, Perumahan Jupiter Residence, Town House Jupiter, Kompleks Ruko Marbella 2, Perumahan Marbella 2, Kompleks Ruko King Centre.

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dengan nama **PT. Putera Tangkas** yang berkedudukan di Batam, sesuai dengan **Akta No. 20, ("Akta Pendirian")** Tanggal 09 Agustus 2006 dihadapan Shinta Christiana Puspitasari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, notaris pada waktu itu berkedudukan di Batam dan telah mendapatkan pengesahan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W33-00209 HT.01.01-TH.2007 Tahun 2007 tertanggal 15 Maret 2007. Akta tersebut telah mengalami beberapa perubahan dan Akta Terakhir No. 6, tanggal 06 Maret 2020 dihadapan Markus Gunawan, SH., MKn., dan telah disahkan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0020407.AH.01.02 Tahun 2020 tertanggal 09 Maret 2020. Struktur Keorganisasian PT. Putera Tangkas Baloi Permai.

### **Pengaturan Hukum Kredit Pemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan ( Studi Penelitian di PT. Putera Tangkas Baloi Permai)**

Pengaturan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan dapat ditemukan dalam berbagai undang-undang dan peraturan di banyak negara. Di Indonesia, sebagai contoh, terdapat beberapa peraturan yang mengatur hal tersebut. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Pada saat ini ketentuan atau pengaturan tentang perumahan diatur

dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 2 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

1. Kesejahteraan, memberi landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
2. Keadilan dan pemerataan, memberi landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proposional dan merata bagi seluruh rakyat.
3. Kenasionalan, memberikan landasan agar kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga Negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
4. Keefisienan dan kemanfaatan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
5. Keterjangkauan dan kemudahan, memberikan landasan agar hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar setiap warga Negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar perumahan dan permukiman.
6. Kemandirian dan kebersamaan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu kepada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.
7. Kemitraan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan baik langsung maupun tidak langsung.
8. Keserasian dan keseimbangan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
9. Keterpaduan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengadilan, baik intra maupun antar instansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang dan saling mengisi.
10. Kesehatan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standart rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup yang sehat.
11. Kelestarian dan keberlanjutan, memberi landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi seakrang dan generasi yang akan datang.

12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan, memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman memperhatikan masalah keselamatan, keamanan lingkungan, dan berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan pemukiman.

Berdasarkan uraian di atas maka Kredit Pemilikan Rumah dengan tidak melibatkan pihak perbankan telah melanggar asas kemitraan yang harusnya dilaksanakan dengan bermitra dengan bank tetapi tidak sedemikian adanya, lalu melanggar asas keselamatan, keamanan konsumen karena KPR yang tidak melibatkan pihak perbankan juga dapat diartikan sebagai tidak adanya kepastian hukum bagi konsumen yang menjalankan perjanjian dengan developer langsung tanpa adanya peran dari pihak perbankan. Setelah membahas mengenai pengaturan hukum mengenai perumahan, maka selanjutnya akan dibahas mengenai pengaturan hukum tentang Kredit Pemilikan Rumah secara luas. Pengaturan hukum merupakan hal yang patut untuk diperhatikan oleh seorang peneliti atau penulis, karena Negara Indonesia merupakan negara hukum yang tentu saja segala hal harus berpacu pada aturan hukum yang berlaku baik hukum positif yang tertulis ataupun juga hukum yang tidak tertulis layaknya hukum adat. Pengaturan hukum terkait dengan KPR tentunya masuk kedalam lingkup hukum bisnis, maka dari itu berikut akan diuraikan terlebih dahulu tentang hukum bisnis dan ruang lingkungannya agar lebih mudah menuju kepada pengaturan hukum mengenai KPR.

Subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban yang memiliki kewenangan untuk bertindak. Yang menjadi subjek hukum adalah, pertama, manusia/orang pribadi yang sehat rohani dan tidak dibawah pengampunan. Kedua, badan hukum, selanjutnya objek hukum adalah segala sesuatu yang bisa berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum, yang dilakukan oleh subjek hukum, biasanya dinamakan benda atau hak yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek hukum. Dalam pasal 504 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa benda dibedakan menjadi dua yaitu, benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jika dilihat dari pengertian serta lingkup subjek dan objek hukum di atas, maka dapat diketahui subjek hukum pada penelitian kali ini adalah Developer sebagai badan hukum, pihak bank sebagai badan hukum dan konsumen yang bisa saja orang perseorangan maupun badan hukum, dan objek dari penelitian ini merupakan rumah yang dibangun berdasarkan Kredit Pemilikan Rumah. Kredit Pemilikan Rumah diselenggarakan pada umumnya dan jika dilihat dari aturan yang berlaku dijalankan dengan dasar perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum yang tentunya bersifat mengikat kedua belah pihak atau lebih didalam suatu hukum yang masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing dan jika melanggar tentunya didalam perjanjian juga tertera sanksi yang berlaku yang harus diterima oleh si pelanggar.

Berdasarkan pengertian di atas maka yang bertugas dan layak untuk menjadi aturan dari masalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh developer kepada konsumen tanpa melibatkan pihak perbankan adalah Peraturan Bank Indonesia No. 20 Tahun 2018. Dimana di aturan tersebut dirangkum bagaimana hukum yang harus dipatuhi pihak developer sebagai pengembang, konsumen, dan pihak bank itu sendiri yang mana artinya secara garis besar bahwa Kredit Pemilikan Rumah haruslah melibatkan Pihak bank. Berdasarkan uraian di atas maka dirasa harus menuju kepada pengaturan hukum mengenai Kredit Pemilikan Rumah yaitu PBI No. 20 Tahun 2018. Menurut Pasal 15 ayat (1) PBI No. 20 Tahun 2018 mengemukakan: "Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi Memenuhi Persyaratan dan tidak melanggar jumlah fasilitas KP dan PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh." Berdasarkan uraian Pasal 15 ayat (1) di

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

### **Implementasi, faktor kendala dan Solusi Kredit Kepemilikan Rumah oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan (Studi Penelitian di PT. Putera Tangkas Baloi Permai)**

Implementasi perlindungan hukum terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan di Kota Batam menjadi wilayah yang berada di Indonesia dan terikat pada system hukum continental yang didasarkan pada kode-kode tertulis dan dapat dianalisis dalam konteks teori sistem hukum Lawrance M. Friedman. Dalam konteks ini, penerapan hukum terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Oleh Developer Kepada Konsumen Tanpa Melibatkan Pihak Perbankan di Kota Batam mengacu pada undang-undang dan peraturan nasional yang berlaku, seperti Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dalam sistem hukum kontinental, penegakan hukum mengenai kredit kepemilikan rumah di Kota Batam dilakukan oleh aparat pemerintah yang berwenang, termasuk Badan Developer sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam melaksanakan kredit kepemilikan rumah. Developer akan mewujudkan desain sebuah produk atau layanan berupa perumahan untuk memastikan kesesuaian dengan persyaratan keamanan dan kualitas yang ditetapkan.

Hukum ini memberikan hak atas informasi yang jelas dan benar mengenai kredit kepemilikan rumah, serta hak untuk mendapatkan ganti rugi jika mengalami kerugian akibat dari kelalaian oleh pihak developer. Dalam sistem hukum kontinental, implementasi perlindungan hukum terhadap konsumen atas kredit kepemilikan rumah didasarkan pada kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan yang berlaku. Menurut Ciska, upaya penegakan hukum oleh developer dan hak-hak konsumen dalam mengajukan tuntutan hukum menjadi landasan untuk menciptakan sistem hukum yang berfungsi secara efektif dalam melindungi konsumen dan masyarakat dari risiko kelalaian yang ditimbulkan oleh pihak developer. Meskipun demikian, sinergi antara pemerintah, developer, konsumen, dan pemangku kepentingan lainnya perlu terus ditingkatkan untuk memastikan perlindungan konsumen yang lebih baik dan lebih efisien di Kota Batam. Implementasi perlindungan hukum terhadap konsumen atas kredit kepemilikan rumah dapat dianalisis dalam konteks teori kepastian hukum. Teori kepastian hukum menekankan pentingnya hukum dalam melindungi individu atau kelompok yang lebih lemah dari risiko atau ancaman yang mungkin timbul dari kekuatan yang lebih besar.

Dalam hal ini, konsumen merupakan pihak yang rentan karena mereka tidak memiliki pengetahuan dan akses yang sama seperti developer. Oleh karena itu, hukum berperan dalam memberikan kepastian dan jaminan bagi konsumen terhadap pembelian rumah. Implementasi perlindungan hukum atas kredit kepemilikan rumah melibatkan adopsi dan implementasi undang-undang, peraturan, dan mekanisme penegakan hukum yang sesuai. Teori kepastian hukum ini menempatkan konsumen sebagai subjek yang perlu dilindungi oleh hukum dari potensi risiko yang dapat mengancam mereka. Implementasi kepastian hukum yang efektif

memastikan bahwa kredit kepemilikan rumah telah memenuhi persyaratan keamanan yang ditetapkan oleh regulasi, sehingga memberikan keyakinan kepada konsumen sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dengan demikian, melalui teori kepastian hukum, upaya meningkatkan kesadaran, penegakan hukum yang tegas, dan peningkatan kualitas pengawasan menjadi kunci dalam memastikan perlindungan yang memadai bagi konsumen atas kredit kepemilikan rumah oleh developer tanpa melibatkan pihak perbankan. Beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat lebih memilih cash bertahap dalam kpr adalah: Cash bertahap mengacu pada pembayaran yang dilakukan dalam beberapa tahap atau angsuran tetapi tanpa ada dikenakan tambahan biaya bunga yang biasanya terjadi dalam pembayaran kredit atau pinjaman. Faktor umur, jika diatas 50 tahun maka Masyarakat lebih susah mendapat persetujuan kredit di bank sehingga lebih banyak memilih cash bertahap. Tidak lolos BI Checking di bank karena pernah bermasalah sehingga memilih cash bertahap. Kendala yang sering terjadi dalam pelaksanaan cash bertahap di developer adalah ketidakstabilan ekonomi, contohnya jika sewaktu waktu pembeli mengalami masalah ekonomi seperti di PHK pada waktu Covid-19 sehingga tidak dapat membayar angsuran karena disebabkan angsuran yang besar maka bisa menyebabkan kredit macet. Selanjutnya solusi jika pembeli mengalami kredit macet adalah: Diarahkan kredit melalui bank, karena pembeli dapat memperoleh manfaat pembayaran angsuran yang lebih rendah untuk pembelian property. Peralihan hak kepada saudara atau keluarga melalui transfer atau pemberian hak kepemilikan atau hak lain atas suatu property atau asset kepada anggota keluarga atau saudara tertentu yang harus dilakukan dengan mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku di wilayah tersebut.

## **KESIMPULAN**

Pengaturan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap kredit kepemilikan rumah tanpa perbankan yaitu diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Menurut Pasal 15 ayat (1) PBI No. 20 Tahun 2018 Berdasarkan uraian Pasal 15 ayat (1) di atas dapat diketahui bahwa sebuah kredit pemilikan rumah harus memiliki perjanjian kerja sama antara bank dan pengembang (developer) yang memuat kemampuan dan kesanggupan pihak pengembang untuk menyelesaikan proyek kredit pemilikan rumah yang nantinya akan menjadi milik konsumen sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Implementasi perlindungan hukum terhadap kredit kepemilikan rumah tanpa perbankan belum berjalan optimal karena masih banyak terjadi konsumen memilih kredit rumah tanpa perbankan atau cash bertahap. Faktor kendala yang dihadapi yaitu faktor ekonomi, faktor kemudahan mendapatkan kpr melalui cash bertahap dan faktor kurangnya kesadaran masyarakat. Solusi terhadap perlindungan hukum terhadap kredit kepemilikan rumah tanpa perbankan yaitu meningkatkan pengetahuan dan kesadaran konsumen, mengoptimalkan penegakan hukum dan meningkatkan pengawasan.

Sesuai dengan kesimpulan di atas, maka penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut: Developer diharapkan lebih aktif dan kreatif dalam memberikan informasi atau sosialisasi tentang produk KPR kepada masyarakat. Masyarakat diharapkan lebih bijak dalam memilih KPR dan Pemahaman yang matang tentang hukum menjadi kunci yang sangat penting agar masyarakat bisa membuat keputusan dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah dapat berjalan dengan lancar kepada pihak developer lebih memudahka

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Angkasa, N. 2019. *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*. CV. Laduny Alifatama. Lampung.
- Arikunto, S. 2016. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Armia, M. S. 2022. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI). Banda Aceh.
- Asyhadie, Z. 2017. *Hukum Bisnis (Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia)*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Azwar. 2014. *Metode Penelitian*. Pustaka Belajar. Yogyakarta.
- Djumhana, M. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Dzulhizza, D. S. R., Anatami, D., & Nofrial, R. (2023). Aspek Yuridis dalam Pertanggungjawaban Hukum Profesi Dokter pada Perspektif Pelayanan Informed Consent Untuk Mewujudkan Perlindungan Hukum. *Jurnal Kajian Ilmiah*, 23(1), 43–50. <https://doi.org/10.31599/jki.v23i1.1716>
- Fadlan. (2023). Pentingnya Pengetahuan Hukum bagi Masyarakat Hinterland Desa Sungai Raya RT. 001 dan RT 002-RW. 004 Kelurahan Sembulang Kecamatan Rempang Pulau Galang Kota Batam dalam Peningkatan Kesejahteraan di Era Digitalisasi. *Jurnal Pendidikan Tambusa*, 7(2), 17115–17121.
- Fajar, M. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Firmansyah, Egy Arvian, Indika Deru R, Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan Vol.10 No.3 Desember 2017*
- Hasbullah, F. H. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata*. Ind. Hill Co. Jakarta.
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. PrenadaMedia Group. Jakarta.
- Huda, M. C. 2021. *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. The Mahfud Ridwan Institue. Jawa Tengah.
- Kurde, N. A. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Kustrihariyanto, Vicky. *Pemanfaatan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit, Pemilikan Rumah di Bank BTN Surakarta)* Universitas Sebelas Maret Surakarta 2008
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Tim Mataram University Press. Mataram.
- Nukhtoh, A. K. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Oktavia, M., & Presetyasari, C. (2020). Analisis Yuridis Pelanggaran Lalu Lintas Oleh Anak Di Bawah Umur (Studi Penelitian Di Polresta Bareleng Kota Batam). *Zona Keadilan*, 11(1), 1–12.
- Penyusun, T. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Kepemilikan Rumah*. Departemen Perlindungan Konsumen OJK. Jakarta.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 16/ 11/ PBI/ 2014 Tentang Pengaturan dan Pengawasan Makroprudensial.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/ 8/ PBI/ 2018 Tentang Kredit Properti Untuk Pembiayaan Properti dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/ 2/ PBI/ 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Prasetyasari, C., & Ola, R. (2023). Analisis Yuridis Pengawasan Otoritas Jasa Keuangan Atas Restrukturisasi Pinjaman Di Kota Batam (Studi Penelitian Di Bpr Dana Fanindo Kota Batam). *Jurnal Politik Hukum*, 1(1), 13–25.

- Priambono, Yudi. Tinjauan Yuridis Kredit Kepemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh Bank Rakyat Indonesia, Universitas Indonesia Depok 2011
- Ramadhani, R. 2019. Dasar-Dasar Hukum Agraria. Pustaka Prima. Medan.
- Ray, P., Hutabarat, L., Washliati, L., & Nofrial, R. (2023). Juridical Analysis Of Supervision Of Prisoners For All Forms Of Violation Of The Law To Realize Public Order (Research Study at Class IIA Batam State Detention Center). *International Journal of Educational Review*, 3(1), 23–34.
- Saliman, A. R. 2017. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan. Kencana. Jakarta.
- Santoso, U. 2014. Hukum Perumahan. PranadaMedia Group. Jakarta.
- Setiawaty, D., Nurkhotijah, S., & Fajriani, L. (2020). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Anak Yang Melakukan Tindak Pidana (Studi Penelitian Polsek Batu Ampar). *Mizan: Jurna Ilmu Hukum*, 9(2), 103–109.
- Shomad, T. d. 2017. Hukum Perbankan. Kencana. Depok.
- Soekanto, S. 2008. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum. PT.Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Solikin, N. 2021. Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. Qiara Media. Pasuruan Jawa Timur
- Suketi, G. T. 2020. Metode Penelitian Hukum. Raja Grafindo Persada. Bogor
- Suyatno, D. T. 1992. Dasar-Dasar Perkreditan. PT.Gramedia. Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94.
- Usman, R. 2001. Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia. PT.Gramedia. Jakarta
- Widiyono, T. 2006. Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Wiradipradja, S. 2016. Penuntun Praktis Metode Penelitian Dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum. Keni. Bandung