

**REKONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PERBANKAN DAN  
PEMBELI RUMAH SUSUN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH SUSUN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**

**DISERTASI**



**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
DOKTOR ILMU HUKUM**

**OLEH :**

**TEDDY PRAYOGA SSi., SH., MKn.**  
**NIM. 10301900067**

**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM (PDIH)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM AGUNG (UNISSULA) SEMARANG  
2023**

**HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TERBUKA DISERTASI**  
**REKONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PERBANKAN DAN**  
**PEMBELI RUMAH SUSUN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN**  
**RUMAH SUSUN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**

**OLEH :**

**TEDDY PRAYOGA S.Si., S.H., M.Kn.**  
**NIM. 10301900067**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian**  
**guna memperoleh gelar Doktor dalam ilmu hukum ini**  
**telah disetujui oleh Promotor dan Co-Promotor pada tanggal**  
**seperti tertera di bawah ini**

**Semarang, 07 Januari 2023**

**PROMOTOR**

**CO-PROMOTOR**

**Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum**  
**NIDN: 06 – 0503 – 6205**

**Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH, M.Hum**  
**NIDN: 06 – 2105 – 7002**

**Mengetahui,**  
**Ketua Program Doktor Ilmu Hukum**  
**Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung**

**Prof. Dr. Hj. Anis MAshdurohatun, SH., M.Hum**  
**NIDN: 06 – 2105 – 7002**

## PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, Februari 2023

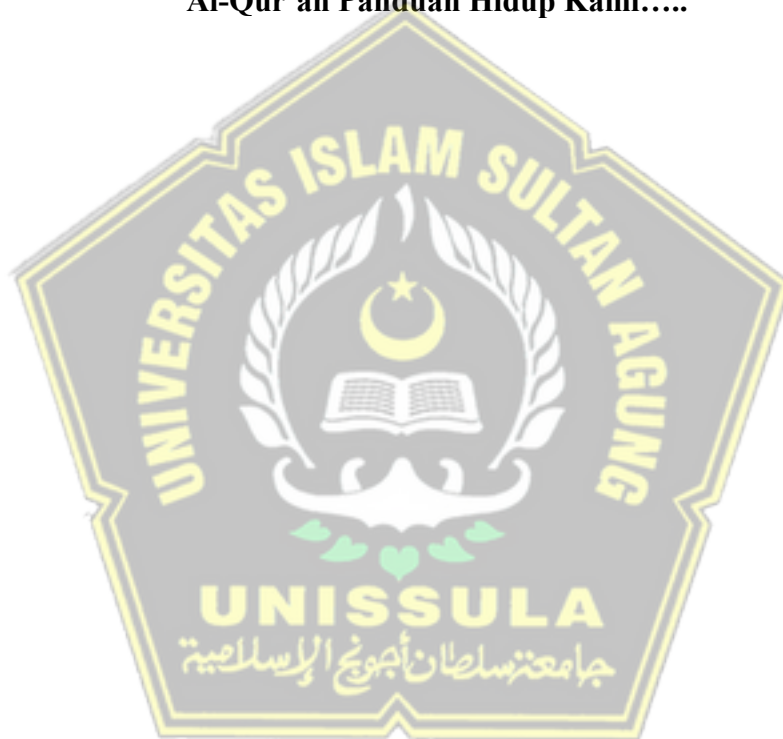
Yang Membuat Pernyataan



Teddy Prayoga, S.Si.,Sh.,M.Kn  
NIM. 10301900067

**MOTO**

**“Al-Qur’an Panduan Hidup Kami.....”**



## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut Asma Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, atas Kasih Sayang-Nya penulis dapat menyelesaikan disertasi ini. Untuk itu penulis ucapkan rasa syukur kehadiran-Nya seraya mengucapkan segala puji bagi Allah Tuhan semesta alam, dengan terselesaikannya disertasi ini yang merupakan salah satu persyaratan akademik guna memperoleh gelar Doktor dalam Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH), Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyelesaian disertasi ini telah melibatkan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, perorangan maupun lembaga yang telah memberikan kontribusi dalam penyelesaian penyusunan disertasi ini. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang penulis hormati:

1. Rektor UNISSULA, Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum. ;
2. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA, Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.;
3. Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA, Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum., yang telah menjadi inspirasi, dan selalu sabar dalam membimbing serta memberikan saya kesempatan untuk menempuh Pendidikan Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA ;
4. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum. dan Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.
5. Bapak Ibu Dosen S3, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA ;
6. Teman-teman mahasiswa S3 Angkatan XV program Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH), Fakultas Hukum, UNISSULA Semarang. Kepada teman-teman yang disebutkan di atas penulis kesekian kali mengucapkan terima kasih atas motivasinya serta saling memberi kabar dan dorongan terhadap kemajuan dan terselesaikannya studi S3 di PDIH Unissula ini ;
7. Almarhum ayahanda Achmad Faried Husaini dan Almarhumah ibunda Ida Wieda Ningrum telah memberikan dasar-dasar utama yang sangat penting dalam pembentukan karakter pada penulis serta motivasi yang kuat khususnya ibunda almarhumah, beliau merupakan guru besar penulis, yang setiap saat pesan-pesan dan wejangannya senantiasa penulis ingat dan penulis ucapkan dalam mengisi aktivitas keseharian. Begitu juga kepada mertua ayahanda H. Ali Mukhtar AB. (almarhum) dan ibunda Hj. Sulfiah yang senantiasa memberikan nasehat, dorongan, doa kepada penulis sekeluarga dalam kesempatan ini penulis iringkan dan panjatkan doa kepada

beliau. “*Robbighfirlii waliwaalidaiya warkhamhumaa kamaa robbayaanii shoghiiroo*” (Ya Allah ya Tuhan kami, ampunilah dosa-dosaku dan dosa kedua orang tuaku dan kasihanilah keduanya/beliau sebagaimana mereka mengasihiku sejak aku kecil) ;

8. Saudara-saudara penulis Kakakanda Ferry Prakasa beserta istri, Adinda Riska Prafika Ningrum beserta suami, penulis betul-betul menghaturkan terima kasih, atas dorongan/dukungan yang tiada henti serta doanya, sehingga penulis berhasil menyelesaikan studi S3 program PDIH, Unissula.
9. Teristimewa dan lebih khusus kepada yang penulis cintai istri tersayang Fatonah S.E., anak-anak penulis yang terkasih Ananda Rhevan Nawwar Adzim, Ananda Sheiline Adriana Rachim, Ananda Achmad Faris Aidan (06 bulan) dengan karakter dan keceriaan, kelucuan khasnya masing-masing mendorong penulis secepatnya menyelesaikan penyusunan disertasi ini. Yang paling penting dan berharga melalui keluarga inilah (istri dan anak-anak tercinta dan tersayang), penulis terus belajar dan mendapat pelajaran khususnya pemaknaan kekuatan kata syukur, sabar dan ikhlas. Melalui keluarga inilah penulis mendapatkan dasar pijakan pembelajaran dan pentingnya terus dihidupsuburkan peran dan fungsi institusi keluarga, yang akhir-akhir ini dikenal dengan istilah *Home Schooling*, sebagai rasa syukur dalam kesempatan ini penulis panjatkan doa: “*Robbi auzi’ni an asykuro ni’matakallatii an’amta ‘alaiya wa’alaa waalidaiya wa an ‘akmala shoolikhan tardhoohu wa ashlikhlilii fii dzurriyyatii ini tubtu ilaika wa innii minalmuslimiina*” (Ya Tuhanku, tunjukilah/ilhamilah daku untuk mensyukuri nikmat Engkau yang telah Engkau berikan kepadaku dan kepada ibu bapakku dan supaya aku dapat berbuat amal yang sholeh yang Engkau ridhoi, berilah kebaikan kepadaku dengan (memberikan kebaikan) kepada anak cucuku, sesungguhnya aku bertaubat kepada Engkau dan sesungguhnya aku termasuk orang-orang yang berserah diri).

Semoga Disertasi yang berjudul Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan ini dapat menjadi tambahan ilmu yang bermanfaat baik secara teori maupun praktiknya dan semoga Allah S.W.T. selalu melimpahkan Rahmat, Taufiq dan HidayahNya kepada kita semua. Aamiin yaa Robbal’alamiin...

Semarang, 12 Januari 2023

Peneliti,

**Teddy Prayoga, SSi., SH., MKn.**

## ABSTRAK

Latar belakang penelitian adalah tentang Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Bank dan Pembeli Rumah Susun dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis nilai keadilan. Penelitian dilakukan dengan meneliti hukum sistem penjualan rumah susun yang menggunakan mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan mekanisme pembayaran dari pihak pembeli kepada Pengembang secara langsung yang dapat menimbulkan berbagai macam permasalahan. Jika Pengembang rumah susun wanprestasi pada penyelesaian proyek bangunannya, bank maupun pembeli rumah susun akan mengalami kerugian yang saling berkaitan dan sulit untuk diuraikan penyelesaiannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengidentifikasi, dan menganalisis secara jelas mengenai: (1) Mengapa regulasi perlindungan hukum bagi perbankan dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun belum berbasis nilai keadilan, (2) Kelemahan regulasi perlindungan hukum bagi perbankan dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun berbasis nilai keadilan saat ini, (3) bagaimana rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi perbankan dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun berbasis nilai keadilan.

Metode penelitian yang digunakan adalah paradigma konstruktivisme. Untuk mengaplikasikan metode ini, konstruksi dilakukan melalui interaksi sesama responden dan obyek observasi dengan metode pendekatan *hermeneutic* yang secara etimologi mempunyai interpretasi. Peneliti ingin melakukan penafsiran terhadap sistem regulasi perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun yang berlaku sesuai : UU No.20/2011 tentang Rumah Susun dan PP No.12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta PERPPU No.02/2022 tentang Cipta Kerja apabila dibandingkan dengan rekonstruksi regulasi terkait PPJB serah terima kondisi 100% (seratus persen) dari Pengembang kepada Konsumen dan mekanisme pembayaran melalui *trust account* yang lebih adil bagi bank dan konsumen. Pendekatan digunakan penelitian yuridis sosiologis yang didukung fakta yuridis, yaitu mempelajari dan mengkaji ketentuan hukum positif yang berkaitan dengan mekanisme penjualan rumah susun.

Hasil penelitian disertasi menunjukkan bahwa mekanisme yang diatur UU No.20/2011, PP No12/2021 dan PERPPU No.02/2022 mengatur mekanisme penjualan rumah susun dengan PPJB, tidak cukup adil bagi bank dan pembeli rumah susun apabila pengembang wanprestasi. Adapun Teori yang digunakan sebagai pisau analisis ialah Teori Negara Hukum sebagai *Grand Theory*, Teori Keadilan Pancasila sebagai *Midle Theory*, serta *Applied Theory* yaitu Teori Integrasi dan Teori Hukum Progresif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan dan Pembeli Rumah susun dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah susun yang belum berbasis nilai keadilan karena di Indonesia masih banyak permasalahan akibat pengembang yang gagal dalam membangun rumah susun, (2) Kelemahan-kelemahan dalam regulasi pada, pelaksanaan PPJB pada kondisi bangunan sedikitnya 20% (dua puluh persen) dan mekanisme pembayaran konsumen yang langsung kepada pengembang adalah kelemahan pada substansi hukum, kelemahan struktur hukum, dan kelemahan pada kultur hukum dimana hal ini kurang sesuai dengan nilai hukum masyarakat di Indonesia. Sudah selayaknya PPJB dilaksanakan setelah unit rumah susun selesai dibangun dan mekanisme pembayaran memanfaatkan *trust account* (3) Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum terhadap bank dan pembeli rumah susun dilakukan dengan rekonstruksi UU No.20/2011 serta PP No.12/2021 serta PERPPU 02/2022 yang mengatur mengenai PPJB.

**Kata kunci: Rekonstruksi ; Perlindungan Hukum ; PPJB ; Perjanjian; Keadilan.**

## ABSTRACT

*The research background is about the Reconstruction of Legal Protection for Banks and Flats Buyers in Flats Ownership Credit Agreements based on the value of justice. The research was carried out by examining the legal system for selling flats using the Pre Project Selling mechanism, the Purchase Contract Agreement and the payment mechanism which can cause various kinds of problems. If an apartment developer defaults on the completion of a building project, the bank or buyer of the apartment will experience interrelated losses and difficult to decipher the settlement. The purpose of the study is to recognize, identify, and analyze: (1) Why the regulation of legal protection for banks and buyers of flats in flat ownership credit agreements is not based on the value of justice, (2) Weaknesses in the regulation of legal protection for banks and buyers of flats in the current equity-based credit agreements for flat ownership, (3) How is the reconstruction of legal protection regulations for banks and buyers of flats in the fairness-based credit agreements for flat ownership.*

*The research method used is the constructivism paradigm. To implement the constructivism paradigm, construction is implemented through interactions among respondents and objects of observation using a hermeneutic approach. Where etymologically has the meaning of interpretation. The researcher needs to implement an interpretation of the regulatory system for legal protection for banks and buyers of flats that applies according to UU No. 20/2011 concerning Rumah Susun and PP No. 12/2021 concerning Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman and PERPPU No. 02/2022 concerning Cipta Kerja, compared to the reconstruction of regulations related to the Pre Project Selling, PPJB handover of flats from Developers to Consumers and a payment mechanism through a trust account that is more equitable for banks and consumers. The approach used is sociological juridical research which is supported by juridical facts, namely studying and reviewing positive legal provisions in Indonesia relating to the mechanism for selling flats in Indonesia.*

*The results of this dissertation research show that the current mechanism is regulated by UU No.20/2011, PP No.12/2021 and PERPPU No.02/2022 in articles related to the mechanism for selling flats with pre project selling, PPJB and payment systems whose mechanisms have not been regulated by the State, it is not fair enough for banks and buyers of flats if the developer defaults on the completion of the project. The theory used as an analytical tool is the rule of law theory as the grand theory, the Pancasila theory of justice as the middle theory, and the applied theory, namely the theory of integration and progressive legal theory. The results of the study show that (1) Reconstruction of Legal Protection for Banking and Flat Buyers in the Flat Ownership Credit Agreement is not based on the value of justice because in Indonesia there are still many problems due to developers failing to build flats, (2) Weaknesses in regulations in pre-project selling, the implementation of the PPJB on building conditions is at least 20% (twenty percent) and the consumer payment mechanism that goes directly to the developer is a weakness in legal substance, weakness in legal structure, and weakness in legal culture where this is not in accordance with the legal value of development modern society in Indonesia. It is appropriate that PPJB is implemented after the flat unit is completed and the payment mechanism utilizes a trust account (3) Reconstruction of legal protection regulations for banks and creditors is implemented with the reconstruction of UU No.20/2011 and PP No.12/2021 and PERPPU 02 /2022 which regulates PPJB.*

*Keywords: Reconstruction ; Legal protection ; PPJB ; Agreement; Justice.*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Kerangka Konseptual .....	18
F. Teori Yang Digunakan Dalam Disertasi .....	28
1. Teori Utama.....	29
a. Teori Keadilan Pancasila.....	30
2. Teori Menengah.....	34
a. Teori Legislasi.....	34
3. Teori Terapan .....	39
a. Teori Integrasi.....	39
b. Teori Hukum Progresif .....	42
G. Kerangka Pemikiran .....	50
H. Metode Penelitian.....	53
1. Paradigma Penelitian .....	53

2. Spesifikasi Penelitian.....	54
3. Jenis Penelitian .....	55
4. Pendekatan Penelitian.....	57
5. Sumber dan Jenis Data.....	59
6. Teknik Pengumpulan Data.....	61
7. Analisa Data.....	61
I. Originalitas .....	62
J. Sistematika Penulisan.....	66

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

A. Latar Belakang Adanya KPRS .....	67
B. Tujuan dan Manfaat KPRS.....	93
C. Persyaratan Mendapatkan KPRS.....	107
D. Pihak yang Terlibat Dalam KPRS.....	125
E. Perlindungan bagi Para Pihak Dalam KPRS .....	130
F. Nilai Keadilan Dalam Perspektif Islam .....	137

## **BAB III REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN**

A. Filosofi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun .....	139
B. Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun.....	157
C. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Belum Berbasis Nilai Keadilan .....	192

## **BAB IV KELEMAHAN-KELEMAHAN DALAM REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN**

A. Kelemahan Pada Substansi Hukum.....	220
--	-----

B. Kelemahan Pada Struktur Hukum .....	230
C. Kelemahan Pada Kultur Hukum.....	238

**BAB V REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH SUSUN BELUM BERBASIS NILAI  
KEADILAN**

A. Studi Perbandingan Hukum di Berbagai Negara.....	296
B. Nilai-Nilai Keadilan Dalam Rekonstruksi Hukum.....	303
C. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis Nilai Keadilan.....	306

**BAB VI PENUTUP**

A. Kesimpulan	
1. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Belum Berbasis Nilai Keadilan .....	312
2. Kelemahan-Kelemahan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun .....	312
3. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Belum Berbasis Nilai Keadilan .....	315
B. Saran .....	317
C. Implikasi Kajian Disertasi .....	318
1. Secara Teoritis.....	318
2. Secara Praktis .....	319

<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>322</b>
----------------------------	------------

<b>Daftar Gambar Tabel dan Gambar .....</b>	<b>338</b>
---	------------

<b>Lampiran .....</b>	<b>339</b>
-----------------------	------------



maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan oleh pemerintah diarahkan untuk :<sup>2</sup>

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
2. Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang dan tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna. Untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan usaha penyedia perumahan yang layak.

Kebijakan di bidang perumahan merupakan perintah dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”<sup>3</sup> Dalam hal ini manusia mempunyai hak yang melekat pada dirinya sejak lahir hidup untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni serta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Rumah susun, cet. 1*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 8.

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

masyarakat yang menghuninya.<sup>4</sup> Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan, pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan system pembiayaan. Para pengembang dalam melakukan kegiatan bisnis, untuk memperoleh laba dan keuntungan akan melakukan program pemasaran sampai dengan penjualan yang berhubungan erat dengan hal perizinan yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun)<sup>5</sup>, karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan.

Pada wilayah Ibu Kota Provinsi seperti Kota Jakarta, Kota Surabaya dan kota besar lainnya di Indonesia, ketersediaan atas lahan yang dekat dengan perkantoran secara relatif adalah terbatas, sehingga pembangunan perumahan atau permukiman lapak saja tetapi juga pembangunan rumah secara vertikal atau berlantai. Kebutuhan dan permintaan masyarakat akan akan tempat tinggal yang mudah diakses menuju tempat kerja atau perkantoran cukup tinggi. Rumah Susun dan rumah susun merupakan alternatif tempat tinggal untuk masyarakat selain rumah tapak yang dapat memenuhi permasalahan tersebut diatas.

Pengertian Rumah Susun sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tempat tinggal yang terdiri dari ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi,

---

<sup>4</sup>Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 *tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangun Perumahan*, Pasal 5 ayat 1.

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

dapur, dan sebagainya yang berada pada satu bangunan bertingkat, dilengkapi dengan fasilitas seperti lahan parkir, toko dan lain sebagainya.<sup>6</sup> Sedangkan menurut para ahli pengertian Rumah Susun adalah sebagai berikut , Ahli arsitektur dunia bernama Neufert yang berasal dari Jerman ini juga pemahamannya sendiri dalam mengartikan rumah susun adalah bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. Dan menurut Joseph De Chiara & John Hancock, Penulis buku “*Time-Saver Standards for Building Types*” Joseph De Chiara & John Hancock juga memiliki pendapatnya sendiri tentang pengertian Rumah Susun. Menurut mereka *Rumah Susun ialah* “Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal.”<sup>7</sup>

Pada Pasal 15 ayat (2) UU No.20/2011 tentang Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rumah susun yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini sudah cukup jelas, bahwa pengembang rusun atau Rumah Susun dapat menawarkan unit-unit nya dengan ketentuan bahwa

---

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

<sup>7</sup> <https://www.99.co.id/panduan/pengertian-rumah-susun> diakses pada tanggal 09 Februari 2022 pukul 12.32 WIB.

minimal keterbangunan proyek sebesar 20% dari total unit maupun sarana yang sudah termaktub dalam Rencana Anggaran Bangunan.

Pemerintah dalam UU Rusun No.20/2011, PP No.12/2021 tentang dan PERPPU No.02/2022 untuk mempercepat penjualan rumah susun mengatur bahwa penjualan rumah susun dapat dilakukan sebelum proses pembangunan dilakukan selama persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi oleh Pengembang yang disebut dengan istilah *Pre Project Selling*. Pemasukan uang muka, uang tanda jadi dapat digunakan sebagai tambahan dana untuk operasional dan pembangunan gedung Rumah Susun, untuk kemudian pengembang menawarkan *pre-project selling* Rumah Susun kepada masyarakat walaupun tingkat keterbangunannya tidak sesuai dengan UU Rumah Susun yaitu kurang dari 20% dan secara perizinan juga belum selesai diproses. Dari *pre-project selling* yang bangunannya atau bahkan sertifikatnya split juga belum selesai terjadilah perjanjian antara pengembang dengan pembeli dalam bentuk Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).<sup>8</sup>

Permasalahan muncul pada sistem penjualan sebelum proyek rumah susun dibangun seringkali dilakukan sebelum bangunan baik rumah susun umum maupun rumah susun komersial (kondotel) terbangun belum layak huni. *Pre project selling* telah menjadi model transaksi yang lazim terjadi di Indonesia dan hal ini diatur dalam UU No.20 Tahun 2011 pada Pasal 42 yang berbunyi “Pelaku Pembangunan

---

<sup>8</sup> Illona dan Anna Maria Tri Anggraini, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah Dinyatakan Pailit* (Studi Terhadap Kemanggisian Residence)', Jurnal Hukum Adigama, 11 (2018), 3.



dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Telah ditegaskan bahwa Pengembang seharusnya sudah memiliki dan menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam dijaminkan, dan pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan untuk proyek tersebut, serta syarat PPJB juga harus memenuhi pedoman yang telah ditetapkan oleh Surat Keputusan Kemenpupera.<sup>9</sup>

Seiring dengan berjalannya pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh pengembang, tahapan pembangunan Rumah Susun berjalan dengan baik dan sesuai rencana anggaran bangunan. Tapi juga kerap kali terjadi kendala yang menghambat proses pembangunan, diantaranya adalah pengembang mengalami kendala finansial atau tidak dapat membayar pinjaman sebelum menyelesaikan pembangunan, rencana anggaran biaya bangunan yang membengkak.

Harga Rumah Susun yang bervariasi mulai dari ratusan juta rupiah hingga milyaran rupiah menjadi salah satu sebab masyarakat tidak membelinya secara tunai melainkan melalui kredit di bank atau lembaga keuangan lainnya. Perkembangan industri rumah susun atau Rumah Susun perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor

---

<sup>9</sup> Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Indonesia, 1994).

lain yang terkait.<sup>10</sup> Demikian juga sektor perbankan akan ikut mengalami kenaikan dengan adanya KPRS ini. Oleh karena itu, pemerintah dalam upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terutama rumah susun harus terus dijaga dengan menyediakan jumlah perumahan dengan harga yang terjangkau, terutama bagi golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai atau bahkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maupun Kredit Pemilikan Rumah Susun. Namun demikian, pada kesempatan kali ini, peneliti fokus pada pembahasan Rekonstruksi Perlindungan Hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis keadilan.

Pembelian Rumah Susun saat ini dapat dilakukan melalui berbagai macam cara, diantaranya adalah pembelian melalui *cash* (tunai), tunai bertahap, dimana pembeli akan melakukan pembayaran secara diangsur kepada pihak developer dan biasanya tidak melebihi jangka waktu 2 hingga 3 tahun, kemudian cara yang ketiga adalah dengan melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun, dimana pembeli membayar sejumlah uang muka kepada pengembang dan sisa kekurangannya akan diajukan kepada pihak perbankan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah Susun.

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Rumah susun, cet.1*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 3.

Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun, pihak perbankan adalah selaku penyedia dana sekaligus lembaga intermediasi. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah Susun adalah PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., (selanjutnya disebut bank bjb) Kantor Cabang Semarang.

Terdapat risiko yang melekat pada pihak bank dimana jaminan berupa sertifikat induk rumah susun belum selesai dipecah dan belum dibalik nama ke atas nama debitur dan selain itu, bangunan rumah susun belum selesai dibangun. Bank mencairkan fasilitas kredit tersebut walaupun jaminan belum dapat dibebani hak tanggungan. Berbagai permasalahan lain yang dapat timbul ketika nasabah debitur mengalami wanprestasi atas kredit yang diberikan oleh bank padahal belum ada Jaminan yang dijadikan jaminan kepada bank ataupun permasalahan lainnya seperti belum selesainya bangunan Rumah Susun sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan antara pihak pengembang dan pihak pembeli atau konsumen. Permasalahan lain adalah apabila dalam proses pembangunan Rumah Susun, ternyata pihak developer mengalami permasalahan dalam pendanaan sehingga proses pembangunan Rumah Susun itu menjadi mangkrak dan tidak dapat diselesaikan, sehingga hal ini dapat merugikan pihak debitur dan pihak perbankan akibat dari kemungkinan bayar debitur mengalami wanprestasi yang disebabkan ketidakpuasan Rumah Susun yang tidak selesai pembangunannya, hal ini terjadi pada PT. Mega Pasanggrahan Indah (MPI) dimohonkan Penundaan Kewajiban

Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) oleh krediturnya CV. Virgo Mandiri Sakti<sup>11</sup> dan seperti halnya juga proyek Rumah Susun Abimanyu yang berlokasi di Semarang dimana sesuai Putusan Pengadilan Niaga Semarang No.15/Pdt-Sus/Pn.Smg tanggal 25 Mei 2021 mengabulkan permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) terhadap PT. Abimanyuland Cahaya Asia (Rumah Susun Abimanyu Semarang) serta terjadi juga pada PT. Adhisatya Properti dengan proyeknya Parltrow City di Kota Semarang. Ketiganya Perusahaan Pengembang tersebut mengalami permasalahan dalam penyelesaian pembangunan proyek rumah susunnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, kami juga akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan perjanjian dan perikatan pada Kredit Pemilikan Rumah Susun, dimana dapat dicairkan kreditnya walaupun bangunan baru terbangun paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan sertifikat induk belum dipecah.

Permasalahan lainnya juga terjadi pada pembangunan rumah susun yang tanahnya berasal dari hak pengelolaan atas nama pemerintah. Hal ini sangat potensial menimbulkan sengketa antara pemerintah, pengembang dan pemilik rusun. Sengketa tersebut dapat terjadi ketika pemilik rusun bersama para penghuni

---

<sup>11</sup><https://www.wartaekonomi.co.id/read307078/mpi-terancam-pailit-pemerhati-hukum-pengurus-jangan-abaikan-hak-pembeli-rumah-susun> yang di upload pada Jum'at, 02 Oktober 2020.

rusun yang akan memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah. Permohonan tersebut mungkin saja ditolak oleh pemerintah karena HGB atas tanah tersebut berdiri di atas lahan yang berstatus hak pengelolaan yang sebenarnya dimiliki pemerintah dan pemerintah akan mempergunakan tanah tersebut untuk kepentingan umum. Hasil penelitian menunjukkan kepemilikan atas Rumah Susun dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang harus dipersamakan dengan ketentuan hak milik seperti rumah hunian biasa, yaitu tidak ada jangka waktu sepanjang bangunan rumah susun masih berdiri. Bentuk perlindungan hukum yang harus diberikan pemerintah terhadap pemilik satuan rumah susun yang HGB nya berdiri di atas Hak Pengelolaan, yaitu dengan memberikan rekomendasi perpanjangan HGB Atas Tanah Bersama dengan membayar retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>12</sup>

Untuk dapat memiliki dan menguasai satuan rumah susun, setiap orang dapat memperolehnya melalui jual beli yaitu penjualan atas unitnya dan tanah bersamanya. Dalam hal ini menurut konsepsi Hukum Tanah Nasional apabila kita melakukan perbuatan hukum menyangkut tanah berarti tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Nasional yang ada di UUPA. Penjualan Rumah Susun termasuk tanah bersamanya yaitu hal yang dilakukan sesuai ketentuan UUPA. Menurut konsepsi Hukum Tanah Nasional, pengertian jual beli didasarkan pada pengertian

---

<sup>12</sup> Yusuf Saepul Zamil, *Perlindungan Hukum Pembeli Rumah susun atau Rumah Susun Di Atas Tanah Pengelolaan*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Arena Hukum, Vol 10, No 3 (2017), pp. 441-461, Malang, 2017.

jual beli menurut hukum adat. Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama - lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual yang dilaksanakan secara terang dan tunai.<sup>13</sup>

Kebanyakan dalam praktek dilapangan proses jual beli rumah susun dilakukan dengan sistem penjualan *pre project selling* yaitu jual beli yang dilakukan sebelum bangunan terbangun.<sup>14</sup> Penjualan rumah susun secara *pre project selling* oleh developer dilakukan atas dasar Pasal 42-43 Undang-Undang Rumah Susun. Pada Pasal 42 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, penjualan unit Rumah Susun dapat dilakukan dengan cara *pre project selling* dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kepastian peruntukan ruang;
2. Kepastian hak atas tanah;
3. Kepastian status penguasaan rumah susun;
4. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

---

<sup>13</sup> B.F. Sihombing. *Evolusi KebijakanPertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia* .cet.2, Jakarta : PT Toko Gunung Agung.Tbk,hal 60, 2005.

<sup>14</sup> Pawana, S. C. (2019). Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 4 (No. 2, November), p.4. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p15>

Terdapat sedikit perubahan pada ketentuan tersebut di atas pada PP No.12 Tahun 2021 tentang ketentuan PPJB atau PPS antara dengan developer dengan konsumen, bahwa dapat dilakukan dengan syarat adanya kepastian sebagai berikut:

1. Status kepemilikan tanah
2. Hal yang diperjanjikan.
3. Perizinan Bangunan Gedung
4. Ketersediaan prasana, sarana dan utilitas umum dan
5. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Persyaratan lain yang juga harus dipenuhi oleh pengembang atau developer adalah bahwa penjualan tersebut harus dilakukan dalam suatu PPJB dimana segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan mengikat sebagai PPJB oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian kesepakatan para pihak mengenai rencana para pihak yang akan melakukan jual beli dan mengatur tentang hak dan kewajiban sehingga bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>15</sup>

Kegiatan bisnis yang sering kita jumpai pada sekarang ini yang berbentuk badan hukum adalah perusahaan pembangun perumahan, yang disebut dengan pengembang properti atau *property developer* yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun atau dikenal dengan sebutan Rumah Susun. Karena

---

<sup>15</sup> Kallo, E. . *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun(Cet. 1)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, hal 51, 2009.

pertumbuhan penduduk pada masa kini semakin padat, maka kebutuhan akan tempat tinggal pun semakin meningkat dan persediaan tanah juga semakin terbatas. Oleh karena itu pembangunan rumah susun atau Rumah Susun menjadi salah satu solusi yang diambil untuk menangani masalah tersebut.

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan, pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan sistem pembiayaan.<sup>16</sup>

Para pengembang dalam melakukan kegiatan bisnisnya tersebut, untuk mencari keuntungan akan melakukan pemasaran dan hingga penjualan yang berhubungan erat dengan hal perizinan yang sudah ada dan diatur dalam Undang-

---

<sup>16</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.



Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan. Salah satu pengaturan yang ada didalamnya adalah dalam hal melakukan proses pemasaran awal (*pre-project selling*) sebelum dibangunnya rumah susun yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang. Menurut Pasal 16 ayat (2) UU Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rusun (Rumah Susun) yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun (Rumah Susun) dapat menawarkan unit-unit Rumah Susun itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% (dua puluh persen) dari total unit maupun sarana yang rencananya akan dibuat. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penerapan syarat 20% keterbangunan ini juga diperuntukkan untuk pembangunan Rumah Susun. Penerimaan uang muka, uang tanda jadi maupun uang pembelian dari hasil jual beli tunai umumnya ditransfer ke rekening perusahaan pengembang dalam proses pemasaran awal dengan menawarkan produknya kepada calon pembeli (konsumen), walaupun belum memperoleh perizinan. Kemudian dalam pemasaran tersebut terjadi penjualan unit-unit Rumah Susun di mana pembayaran dari pembelian tersebut baru akan digunakan untuk menjadi modal tambahan dalam pembangunan Rumah Susun yang telah dijanjikan. Dari penjualan tadi, terjadilah perjanjian antara

pengembang dan pembeli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam permasalahannya, *pre-project selling* (sistem penjualan sebelum proyek rusun dibangun) sering dilakukan sebelum bangunan baik rusun umum maupun rusun komersial terbangun serta layak untuk dihuni. *Pre-project selling* telah menjadi model transaksi yang umum dilakukan di Indonesia, namun seringkali dilupakan konsekuensi yuridis dalam pelaksanaannya. Penjelasan awal mengenai perjanjian seharusnya ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam keadaan dijaminkan, dan pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan oleh proyek tersebut, serta PPJB harus memenuhi pedoman yang telah ditetapkan oleh Surat Keputusan Menpera.

Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh pengembang, kerap dijumpai kendala yang menghambat pembangunan tersebut, yaitu beberapa pengembang mengalami masalah keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan Rumah Susun tersebut. Dari berbagai faktor, salah satu penyebab utamanya adalah adanya hambatan dalam pemutaran keuangan (baik yang dilakukan oleh perusahaan tersebut maupun adanya itikad tidak baik dalam melakukan keuangan tersebut) atau mungkin perusahaan mengalami kemunduran yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang

sudah jatuh tempo (adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja, dan lain-lain).

## **B. Rumusan Masalah**

Di dalam penulisan disertasi ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan disertasi ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidakkonsistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Mengapa perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan Rumah Susun belum berbasis nilai keadilan?
2. Apakah yang menjadi kelemahan-kelemahan dalam regulasi perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan?
3. Bagaimanakah rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban atas pokok permasalahan yang telah ditetapkan yakni :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis regulasi perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan?
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kelemahan-kelemahan dalam regulasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan Rumah Susun dikaitkan dengan UU No.20/2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 12/2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.02/2022 ?
3. Menganalisis rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan?

### **D. Manfaat Penelitian**

Pada penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan positif bagi kajian ilmu pengetahuan hukum khususnya bagi penggiat hukum perikatan dan perjanjian pada bidang property rumah susun, lebih khusus apabila terjadi wanprestasi pada penyelesaian pembangunannya.

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini, diharapkan dapat menghasilkan teori baru tentang ilmu Hukum Perikatan dan Perjanjian, khususnya dalam perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur yang terlibat dalam Perjanjian Pemilikan Rumah Susun, kreditur dan developer yang berbasis nilai keadilan.

## 2. Manfaat Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

- a. Memberi sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam pelaksanaan perjanjian dan perikatan Kredit Pemilikan Rumah Susun apabila developer atau pengembang wanprestasi dalam penyelesaian pembangunan rumah susun;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi kajian hukum bagi perumusan norma-norma hukum perikatan dan perjanjian dalam penyusunan perundangan yang progresif agar mencerminkan asas keadilan bagi kreditur dan debitur dalam perikatan perjanjian kredit pemilikan rumah susun.

## E. Kerangka Konseptual Disertasi

Kata “rekonstruksi” diserap dari kata Bahasa Inggris yaitu dari kata “re” yang artinya “perihal” atau “ulang” dan kata “construction” yang artinya pembuatan /

bangunan / tafsiran / susunan / bentuk / konstruksi.<sup>17</sup> Sedangkan pengertian rekonstruksi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah : 1. Pengembalian seperti semula ; 2. Penyusunan (penggambaran) kembali.<sup>18</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka kata “rekonstruksi” dalam penelitian ini adalah membangun kembali atau menyusun kembali konsep Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang melibatkan tiga pihak (tripartid ) yaitu debitur, kreditur dan developer yang berbasis nilai keadilan.

Pihak perbankan dalam hal ini sebagai kreditur, pihak pembeli Rumah Susun sebagai debitur dan developer / pengembang dalam hal ini penyedia property Rumah Susun memiliki hubungan saling keterkaitan. Pembangunan Rumah Susun memakan waktu yang tidak sebentar sehingga pihak pengembang dalam melakukan pemasaran atau penjualan menggunakan konsep *preselling project*, dimana dapat dikatakan developer menjual konsep terlebih dahulu kepada konsumen sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun. Ada beberapa jenis konsumen yang membeli Rumah Susun : 1. Pembelian tunai (*Cash*), 2. Pembeli *Cash* bertahap, 3. Pembeli dengan menggunakan fasilitas kredit melalui bank. Dalam pembelian Rumah Susun dengan menggunakan fasilitas kredit dari perbankan, konsumen dalam hal ini memberikan

---

<sup>17</sup> Jhon M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia (an English-Indonesian Dictionary)*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 142 dan 467.

<sup>18</sup> Antorn M Moeliono (Penyunting Penyelia), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan – Balai Pustaka, 1990, hlm. 465.

uang muka (tanda jadi) terlebih dahulu kepada pihak pengembang sedangkan sisa pembayaran diangsur dengan fasilitas kredit melalui bank.

Pengertian perbankan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan dalam konsep lainnya, Perbankan didefinisikan sebagai kegiatan bisnis dalam menerima dan menjaga uang yang dimiliki oleh individu dan entitas lain, dan kemudian meminjamkan uang ini untuk melakukan kegiatan ekonomi seperti menghasilkan untung atau sekadar menutupi biaya operasional.

Perbankan Indonesia dalam menjalankan fungsinya berasaskan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*). Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas yang mengatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip ini disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Penerapan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan, merupakan suatu kewajiban atau keharusan bagi bank untuk memperhatikan, mengindahkan dan melaksanakannya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian itu supaya bank selalu dalam keadaan sehat, likuid dan *solvent*. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan

kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di bank.<sup>19</sup>

Namun demikian, kelengkapan peraturan terutama menyangkut prinsip kehati-hatian tidaklah cukup untuk dijadikan ukuran bahwa perbankan nasional lepas dari segala permasalahan. Hal ini dapat terlihat dengan adanya beberapa bank-bank nasional (khususnya bank swasta), merupakan bank bermasalah, yang satu per satu terpaksa dilikuidasi pada masa awal krisis ekonomi dan keuangan melanda Indonesia. Krisis moneter yang melanda Indonesia sejak tahun 1997 hingga saat ini merupakan dampak dari lemahnya manajemen bank, konsentrasi kredit yang berlebihan, banyaknya penyimpangan-penyimpangan terhadap ketentuan kehati-hatian, kurang transparannya informasi mengenai kondisi keuangan bank, serta kurang efektifnya sistem pengawasan bank.

Kondisi tersebut memberikan beberapa dampak negatif seperti penyimpangan dan penyalahgunaan wewenang di kalangan perbankan, dan meningkatkan risiko kegagalan bank serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan nasional secara keseluruhan. Dengan demikian, dalam rangka mengatasi permasalahan perbankan nasional tersebut, pemerintah menempuh langkah-langkah reformasi perbankan yang sekaligus juga merupakan bagian dari program

---

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 19



restrukturisasi ekonomi nasional. Upaya-upaya tersebut dapat dikelompokkan ke dalam tiga program utama, yaitu:<sup>20</sup>

1. Menyempurnakan ketentuan kehati-hatian dan perangkat hukum, termasuk UU Perbankan dan UU Bank Sentral;
2. Memperkuat fungsi pengawasan perbankan, termasuk melalui upaya memperketat penegakkan ketentuan dan undang-undang yang berlaku;
3. Memperbaiki kondisi perbankan melalui restrukturisasi dan rekapitalisasi.

Program reformasi perbankan tersebut terealisasi dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Fungsi dan tujuan utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.<sup>21</sup> Dalam hal pembangunan nasional, perbankan di Indonesia juga membantu pemerintah dalam pembiayaan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Baik rumah tapak maupun rumah susun. Dalam hal pembiayaan pemilikan rumah susun, bank memiliki produk bernama Kredit Pemilikan Rumah Susun atau Kredit Pemilikan Rumah susun. Dalam menyalurkan kredit tersebut, biasanya bank telah

---

<sup>20</sup> Gubernur Bank Indonesia. *“Pengembangan Bank Berdasarkan Prinsip Syariah Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998*, Disampaikan pada Pidato Pembukaan Diskusi Panel, Jakarta, 24 Desember 1998, hlm 2.

<sup>21</sup> <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx> di akses pada tanggal 22 Februari 2022.

memiliki kerjasama dengan pihak pengembang, disebabkan bangunan rumah susun belum selesai pembangunannya. Sehingga perlu adanya komitmen antara pihak bank dengan pihak pengembang sebelum menyalurkan kredit pemilikan rumah susun kepada pembeli atau konsumen yang berminat.

Konsumen yang berniat membeli rumah susun atau rumah susun biasanya belum mengetahui kondisi riil rumah susun karena masih dalam bentuk konsep ditawarkan oleh pelaku pembangunan. Hal ini memang diatur di dalam Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang berbunyi: “Rumah Tunggal, Rumah Deret dan / atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui system PPJB”. PPJB merupakan singkatan dari Perikatan Perjanjian Jual Beli, dimana proses pembayaran atas pembelian rumah dapat dilakukan selama proses pembangunan / belum selesai dibangun. Lebih khusus lagi, pada Pasal 22B ayat (1) huruf b pada Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Pemasaran sebagaimana dimaksud Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pada proses Pembangunan pada Rumah Susun. Hal berarti bahwa pelaku pembangunan sudah dapat menjual rumah susun walaupun belum dibangun sama sekali, namun terdapat persyaratan perizinan yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Calon konsumen dianggap telah setuju apabila membeli rumah susun atau rumah susunnya dengan kondisi yang belum riil. Proses pembangunan sebuah komplek rumah susun bahkan memakan waktu

yang cukup lama yaitu bertahun-tahun. Belum lagi proses splitsing Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dari sertifikat induknya.

Dalam hal ini padahal, SHM Sarusun dijadikan sebagai agunan yang diikat hak tanggungan oleh bank apabila konsumen memilikinya melalui fasilitas kredit bank. Dalam hal ini bank juga, selama SHM Sarusun belum selesai tidak ada agunan yang diikat, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh pelaku pembangunan rumah susun atau developer maka terdapat risiko kerugian baik bagi konsumen sebagai debitur maupun bank sebagai kreditur. Oleh karena itu perlu terjadi keadilan yang berlandaskan Pancasila atas proses kepemilikan rumah susun ini baik untuk debitur maupun kreditur berasaskan keadilan. Terdapat regulasi pada Pasal 22B ayat (1) huruf b pada Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa Pemasaran sebagaimana dimaksud Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pada proses Pembangunan pada Rumah Susun. Sebaiknya terkait regulasi tersebut di atas, dilakukan rekonstruksi supaya berlandaskan keadilan baik bagi kreditur maupu debitur dan disesuaikan kembali dengan tingkat kemampuan finansial dari pihak pelaku pembangunan rumah susun atau developer.

Untuk menghindari perbedaan penafsiran dari istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan sebagaimana berikut :

1. Bank adalah lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan.

2. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan / atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
3. Pengembang / developer adalah pelaku pembangunan rumah susun.
4. Konsumen adalah pihak yang membeli rumah susun.
5. Kreditur adalah pihak pemberi kredit yang dalam hal ini merupakan bank.
6. Debitur adalah pihak yang diberi fasilitas pinjaman.
7. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
8. Satuan Rumah Susun (Sarusun) adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak tanah pengelolaan.
10. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara / daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

11. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.
12. *Pre Project Selling* (PPS), penjualan rumah susun yang dilakukan sebelum bangunan selesai dibangun.
13. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga dan menyebarkan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan Satuan Rumah Susun atau rumah susun yang dilakukan pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
14. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan / atau pemerinyah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
15. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.
16. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.

Secara yuridis konsumen yang juga debitur memang manusia yang bebas, sebagaimana prinsip bahwa setiap warga negara bersamaan kedudukannya di depan hukum dan pemerintahan, berhak memperoleh rumah atau tempat tinggal yang layak. Namun secara sosiologis, seringkali ditemui bahwa konsumen ini tidak menempati posisi dimana harus diperlakukan sama dengan pelaku pembangunan, namun dengan adanya izin dari pemerintah bahwa pelaku pembangunan dapat memasarkan rumah susunnya sebelum proses pembangunan dan perjualbelikan dengan pihak debitur melalui kreditur bank, padahal kepastian selesainya belum dapat dipastikan.

Di dalam hubungan antara konsumen debitur, kreditur bank dengan pelaku pembangunan terdapat kesenjangan antara kedua belah pihak, yakni terletak posisi tawar bank maupun konsumen pada pelaku pembangunan/developer/pengembang dengan posisi telah dilakukan pembayaran kepada pelaku pembangunan sebelum proses pembangunannya selesai.

Hubungan ketiga belah pihak sebenarnya dalam pembangunan nasional apabila sebenarnya lancar, akan meningkatkan perekonomian karena terjadi perputaran keuangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengawasan terhadap pelaku pembangunan dalam upaya mitigasi risiko tidak selesainya proses pembangunan dengan melakukan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur berbasis nilai keadilan.

## F. Teori Yang Digunakan Dalam Disertasi

Dalam membahas permasalahan penelitian didasarkan pada kerangka teoritik yang merupakan landasan teoritis dan landasan ini adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum/khusus, konsep konsep hukum, azas-azas hukum dan lain-lain yang akan digunakan sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian.<sup>22</sup>

Sebagai suatu kegiatan ilmiah, maka dalam suatu penelitian diperlukan teori yang berupa asumsi, konsep, definisi, dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.<sup>23</sup>

Suatu teori merupakan hubungan antar 2 variable atau lebih yang telah diuji kebenarannya.<sup>24</sup> Fungsi teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan pengarahan kepada penelitian yang akan dilakukan.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Supasti Dharmawan Ni Ketut, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Makalah ke-2, Dipresentasikan pada Lokakarya Pascasarjana, Universitas Udayana, (selanjutnya disebut Supasti Dharmawan Ni Ketut II)

<sup>23</sup> Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, Hal. 19.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT. Raja Grafindo PERSADA, Jakarta, Hal. 30. (Selanjutnya disebut Soerjono Soekanto III).

<sup>25</sup> Sutan Remy Sjahdieni, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, sebagaimana dikutip dari Duane R. Monette, Thomas J. Sullivan, Corruel R. Djong, *Applied Social Research*, New York, Chicago, San Fransisco, Hall, Renhapt N. Winston, Inc. 1986, Hal 27.

Kerangka teori ini dalam penulisan karya ilmiah mempunyai 4 (empat) ciri, yaitu itu (a) teori hukum, (b) asas-asas hukum, (c) doktrin hukum, dan (d) ulasan pakar hukum berdasarkan pembidangan kekhususannya. Keempat ciri khas teori hukum tersebut dapat dituangkan dalam kerangka teoritis dan/atau salah satu ciri tersebut.<sup>26</sup> Kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain tergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>27</sup>

Teori diartikan sebagai ungkapan mengenal kausal yang logis di antara perubahan variabel dalam bidang tertentu sehingga dapat digunakan sebagai kerangka pikir (*frame of thinking*) dalam memahami serta menangani permasalahan yang timbul di dalam bidang tersebut.<sup>28</sup> Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.<sup>29</sup>

Beranjak dari permasalahan penelitian sebagaimana dipaparkan di atas, maka dipergunakan beberapa teori yang dijadikan sebagai dasar analisa dalam membedah permasalahan penelitian disertasi ini. Untuk membedah permasalahan yang pertama Kerangka teori dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Teori Utama (*Grand Theory*)**

---

<sup>26</sup> H. Zaiuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan kelima, Jakarta : Sinar Grafika, 2014. Hlm 79.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta : UI Prss, 1996, hlm.6.

<sup>28</sup> Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustofa Adijoyo, *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, Jakarta, : Haji Mas Agung, 1998, hlm.2.

<sup>29</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta : Remaja Rosdakarya, 2002, hlm. 35.



*Grand theory* sebagai dasar analisis hasil-hasil penelitian ini adalah Teori Keadilan Pancasila

**a. Teori Keadilan Pancasila**

Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia adalah bunyi dari sila kelima Pancasila yang dianut oleh bangsa Indonesia sebagai salah satu falsafah dalam bermasyarakat dan bernegara. Banyak harapan dan mimpi-mimpi tentang keadilan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia dalam butir sila kelima ini. Yang perlu digaris bawahi adalah kata bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan bagi segelintir rakyat Indonesia. Jadi keadilan sosial di sini adalah tidak memandang siapa, tapi seluruh orang yang mempunyai identitas sebagai rakyat Indonesia mempunyai hak dan jaminan untuk mendapatkan keadilan sosial. Juga tidak memandang bahwa orang tersebut berada di kota atau desa dan pelosok, semuanya berhak mendapatkan perlakuan yang sama tentang sikap adil ini. Dalam hal keadilan, Yudi Latif mengutip pandangan Prof. Nicolaus Driyarkara, bahwa keadilan sosial merupakan perwujudan khusus dari nilai-nilai perikemanusiaan yang terkait dengan semangat welas asih antarsesama dalam usaha manusia memenuhi kebutuhan jasmaniah.<sup>30</sup> Adil dalam pengertiannya adalah berasal dari kata *al-‘adl* (adil), yang secara harfiah berarti ‘lurus’, ‘seimbang’. Keadilan berarti memperlakukan setiap orang dengan prinsip kesetaraan (*prinsip of equal liberty*), tanpa diskriminasi berdasarkan perasaan subjektif, perbedaan keturunan,

---

<sup>30</sup> Yudi Latif, *Mata Air Keteladanan: Pancasila dalam Perbuatan*, Mizan, Jakarta, 2014, Hal. 483

keagamaan, dan status sosial. Adanya kesenjangan yang nyata dalam kehidupan kebangsaan – sebagai warisan dari ketidakadilan pemerintahan pra Indonesia – hendak dikembalikan ke titik berkeselamatan yang berjalan lurus, dengan mengembangkan perlakuan yang berbeda (*the principle of difference*) sesuai dengan perbedaan kondisi kehidupan setiap orang (kelompok) dalam masyarakat serta dengan cara menyalurkan antara pemenuhan hak individual dengan penunaian kewajiban sosial.<sup>31</sup> Dari hal tersebut di ataslah kemudian dalam penerapan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia ini, tentu negara bukan satu-satunya yang menjadi tumpuan dalam pelaksanaannya, namun setiap orang, perkumpulan, LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat), komunitas, atau siapa saja yang merasa mampu mempunyai tanggung jawab yang sama untuk mewujudkan keadilan yang merata untuk masyarakat di sekitarnya atau dalam bahasa yang lebih populer adalah gotong royong. Baik itu keadilan dalam pemerataan pendidikan dan kesehatan maupun pemerataan keadilan sosial dalam bidang yang lainnya secara ideal. Konsepsi ideal ini dapat dicapai dengan cara yang paling baik melalui kebiasaan yang terdapat di Indonesia untuk saling bantu di kalangan semua golongan (Gotong Royong) berdasarkan mufakat, konsensus yang mencakup keseluruhan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Yudi Latif, *Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, dan Aktualitas Pancasila*, PT Gramedia, Jakarta, 2011, Hal 491.

<sup>32</sup> Bernhard Dahm, *Soekarno dan Perjuangan Kemerdekaan*, LP3ES, Jakarta, 1987, Hal. 425.

Salah satu cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia adalah pemerataan keadilan untuk seluruh rakyat Indonesia yang pada saat itu sangat terpuruk dan diinjak-injak oleh penjajah. Melihat realitas manusia yang sudah tidak dilihat sebagai manusia, namun sudah seperti hewan peliharaan, maka berkobarlah impian dalam benak para pejuang untuk memerdekakan rakyat Indonesia untuk mencapai kebahagiaan, keadilan dan kemakmuran di tanah sendiri. Sehingga, demi hal itu terwujud, tidak sedikit pengorbanan yang harus dibayar oleh para pahlawan bangsa. Dalam hal ini Yudi Latif mengutip pernyataan Soekarno yang berbunyi :

“Masyarakat adil dan makmur, cita-cita asli dan murni dari rakyat Indonesia yang telah berjuang dan berkorban berpuluh-puluh tahun. Masyarakat adil dan makmur yang untuk itu, sebagai yang telah saya katakan berulang-ulang, berpuluh-puluh ribu pemimpin-pemimpin kita meringkuk di dalam penjara. Berpuluh-puluh ribu pemimpin kita meninggalkan kebahagiaan hidupnya. Beratus-ratus ribu, mungkin jutaan, rakyat kita menderita tak lain tak bukan ialah mengejar cita-cita terselenggaranya satu masyarakat adil dan makmur yang di situ segenap manusia Indonesia dari Sabang sampai Merauke mengecap kebahagiaan.”<sup>33</sup>

Teori Keadilan Pancasila ini selainya diaplikasikan kepada Regulasi Perlindungan kepada bank dan pembeli rumah susun yang mengalami kerugian akibat wanprestasi pengembang di dalam menyelesaikan bangunan rumah susun. Sehingga teori Keadilan Pancasila merupakan *Grand Theory* yang akan digunakan untuk menganalisa bahan hukum dan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari hasil penelitian guna mendeskripsikan jawaban atas permasalahan pada penelitian ini secara umum, yaitu:

---

<sup>33</sup> Yudi Latif, *Mata Air Keteladanan: Pancasila dalam Perbuatan*, Mizan, Jakarta, 2014 , Hal. 487

- a. Akan digunakan untuk menganalisa bahan hukum dan fakta-fakta yang ditujukan untuk menjawab permasalahan pertama, khususnya dalam mengkaji implementasi ketentuan tentang proses perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini perbankan dan debitur dalam hal ini pembeli rumah susun dan juga developer atau pengembang sebagai penyedia rumah susun apabila terjadi wanprestasi terhadap pembangunan dari rumah susun yang sudah diperjanjikan, dimana yang menjadi dasar mengenai hal ini adalah Undang-Undang No.20/2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 12/2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 14/2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman serta Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 02/2021 tentang Cipta Kerja. Bagaimana
- b. Selain itu, teori ini juga akan digunakan sebagai dasar analisa bagi penyusunan dan pendeskripsian bahan dan fakta-fakta hukum yang dibutuhkan untuk menjawab permasalahan kedua, berbagai kelemahan-kelemahan dalam perlindungan hukum bagi 2 pihak tersebut di atas yaitu perbankan sebagai kreditur dan pembeli rumah susun selaku debitur apabila developer atau pelaku pembangunan sebagai penyedia properti rumah susun wanprestasi terhadap pembangunan proyeknya tersebut sehingga pihak debitur maupun kreditur mengalami kerugian akibat tidak selesainya proses pembangunan rumah susun tersebut.
- c. Teori ini juga akan digunakan sebagai dasar bagi analisa terhadap bahan dan

fakta-fakta hukum yang ditujukan untuk menjawab permasalahan ketiga, yaitu apa akan digunakan sebagai konsep baru berupa rekonstruksi regulasi perlindungan hukum kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun berbasis nilai keadilan.

## 2. Teori Menengah (Middle Theory)

Teori menengah dalam penelitian ini adalah Teori Legislasi. Teori ini digunakan untuk menjembatani *grand theory* dengan *applied theory*. Berikut akan diuraikan teori dimaksud.

### a. Teori Legislasi

Teori Legislasi merupakan turunan atau kelanjutan dari Teori Keadilan Pancasila dimana menurut Teori Keadilan Pancasila sebagaimana telah diuraikan di atas salah satu cirinya adalah bahwa keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sesuai Sila ke-5 Pancasila idealnya harus dapat dicapai.

Fenomena legislasi ini pernah ditulis oleh Peter Noll dalam bukunya *Gesetzgebungslehre*, dimana ia melihat bahwa hukum telah secara eksklusif terfokus kepada ajudikasi, sementara legislasi tidak terlalu menjadi perhatian.<sup>34</sup> Ilmu hukum secara terbatas hanya menerangkan apa yang disebut nya sebagai "*science of the application of rules*" (*Rechtsprechungswissenschaft*), yang lebih banyak memfokuskan penerapan hukum oleh hakim, padahal menurutnya kreasi pada Hakim dan para

---

<sup>34</sup> Peter Noll, dalam Juhaya S. Praja, *Op, Cit.*, hlm. 142.

legislator, atau judicial proses dan legislatif proses, sesungguhnya melakukan hal yang sama.<sup>35</sup>

Selain teori legislasi tersebut, teori lain yang selaras adalah teori “*legisprudence kritis*”, di mana teori ini menempatkan posisi negara dan masyarakat dalam dinamika politik yang tidak saling berbenturan, kompromi dan hukum. Seorang ahli hukum Amerika Serikat bernama Edward L. Rubin, dalam menganalisa proses legislasi dalam pembentukan “*Truth in Lending Act*”, (undang-undang kebenaran dalam memberikan pinjaman) di Amerika Serikat, menggunakan teori pluralisme dan atau teori pilihan masyarakat. Teori ini mengungkapkan bahwa adanya tawar-menawar dari kekuatan relatif dari kelompok-kelompok yang berkepentingan dengan kelompok legislator yang memiliki jumlah suara yang banyak dalam parlemen.<sup>36</sup>

Menurut Juhaya S. Praja:

" Teori Legisprudence Kritik ini, mengkritisi tafsir dan proses pembentukan hukum melalui kelembagaan negara dan mengabsahkannya sebagai satu-satunya proses politik perundang-undangan. Teori ini meyakini bahwa proses "via negara" dalam legislasi tidak semata-mata dibawa dan dikawal oleh pemegang kekuasaan dalam Badan Legislatif tetapi banyak dipengaruhi oleh pengetahuan peran kepentingan dan tafsir tafsir yang mengerubuti badan legislatif ataupun aktor-

---

<sup>35</sup> Juhaya S. Praja, *Ibid*.

<sup>36</sup> Lihat Edward L. Rubin, *Legislative Methodology: Some Lesson from the Truth in Lending Act*, 80GEO.L/233, 1991, dalam Juhaya S. Praja, Op.Cit., hlm.43.

aktornya. Untuk dipilah-pilah mana yang didorong "via negara" dan mana yang tidak. Artinya pembentukan hukum tidak lagi bergantung dibawah doktrin pemisahan kekuasaan, sebagaimana digambarkan oleh Montesquieu, serta tidak lagi bisa mengklaim politik perundang-undangan sebagai suatu proses prosedural mekanistik."

Para ahli hukum di zaman modern sekarang masih tetap menjadikan kajian yang digagas oleh Petter Noll dan Jeremy Bentham<sup>37</sup> sebagai bahan kajian intelektual yang relevan, karena hukum modern yang lahir bersamaan dengan lahirnya negara modern pada umumnya memiliki pemahaman bahwa negara modern yang rasional harus membagi dan memilah tugas negara secara rasional pula, sehingga rasionalisasi dan dari pemahaman ini telah membuat negara-negara modern melakukan pembagian kekuasaan atau setidaknya-tidaknya melakukan pemisahan kekuasaan antara kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif, dan kekuasaan yudikatif.<sup>38</sup>

Negara modern yang di maksud disini adalah negara dengan konstitusi modern yang menghasilkan undang-undang dan konvensi yang telah diakui untuk melaksanakan fungsi kekuasaan yang telah dibagi tersebut, (fungsi kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif dan kekuasaan yudikatif).<sup>39</sup> Sistem pembagian

---

<sup>37</sup> Jeremy Bentham (1748 – 1832), merupakan tokoh yang memiliki perhaian yang khusus terhadap legislasi, karya terbesarnya "Introduction to the Principles of Morals dan Legislation, Out Line of New System of Logic, Deontology dan Theory of Legislation", <http://www.bennyblogspot.com/2019/10/kebahagiaan-dalam-pandangan.html> diakses pada tanggal 20 Januari 2022

<sup>38</sup> Sajjpto Raharjdo, *Ilmu Hukum ; Pencarian, Pembebasan, dan Pencerahan*, Muhammadiyah University Press, 2003, hlm., 37.

<sup>39</sup> C.F. Strong, *Konstitusi-konstitusi Politik Modern, Kajian tentang Sejarah dan bentuk-bentuk Konstitusi Dunia*, diterjamaahkan dari Modern Political Constitution : an Introduction of the Comparative Study of Their History and Existing Form, Bandung : Nuansa dan Nusamedia, hlm., 15.

kekuasaan pada negara modern ini telah memberikan pengaruh yang besar sebagai proses demokratisasi politik. Dimana pada masa lalu kekuasaan pada umumnya terpusat pada raja atau kelompok oligarki kekuasaan tertentu, sehingga dengan adanya sistem pembagian kekuasaan ini telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi para penganut paham sentralistik tadi.

Dibalik proses demokratisasi dalam proses praktek Ketatanegaraan, muncul hegemoni kekuasaan atas tafsir hukum negara tersebut. Misalnya hukum melalui perundang-undangan digunakan untuk mengubah perilaku masyarakat (*Law as a tool social engineering*), adalah respon sebagai tafsir hidropnik negara atas realitas sosial.<sup>40</sup> Padahal hukum diciptakan tidak selalu berbanding lurus dengan keinginan sebagian besar rakyatnya tetapi justru sebaliknya seringkali hukum digunakan untuk melindungi kepentingan segelintir pemegang kekuasaan baik kekuasaan politik ataupun kekuasaan ekonomi. hukum merupakan produk politik yang bisa digunakan untuk mendefinisikan kekuasaan, Siapa yang paling banyak suara (atau pengaruh uang siapa yang paling banyak) dalam proses legislasi maka dialah yang akan menjadi hukum atau sebagian hal yang paling benar.<sup>41</sup>

Pada fase berikutnya menurut Juhaya S. Praja dalam suatu konstitusi modern hukum dijadikan sebagai alat kontrol kekuasaan . sehingga pembentukan hukum harus

---

<sup>40</sup> Juhaya S. Praja, *Op.Cit.*, hlm.146.

<sup>41</sup> *Ibid.*



melalui badan hukum yang berwenang, oleh karena itu tidak heran jika kemudian lahir *legal centralism* atau sentralisme hukum yaitu suatu keadaan dimana hukum yang diakui hanyalah hukum yang dibuat oleh negara (*state law*), dan sumber keadilan hanyalah negara. Karena dalam praktek ketatanegaraan ternyata kelembagaan kontrol terhadap kekuasaan belum begitu kuat maka hukum Dengan pemahaman legal centralism tersebut telah beralih fungsi sebagai alat efektif untuk melegitimasi segala tindakan penguasa.<sup>42</sup>

Di negara Indonesia penerapan teori legislasi dalam tataran ketatanegaraan telah dimulai sejak diluncurkannya Program Legislasi Nasional (Prolegnas) pada tahun 1976. Yang kemudian ditindaklanjuti dengan diadakannya rapat kerja konsultasi Prolegnas pelita 4 pada tahun 1983, lalu diikuti lagi dengan lokakarya penyusunan Program Legislasi Nasional di Manado pada tahun 1997 pada era Reformasi (pada tahun 1999 sampai dengan saat ini), Prolegnas tidak hanya menjadi kerja pemerintah yang dalam hal ini Menteri Kehakiman dan BPHN tetapi sudah menjadi program kerja Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).<sup>43</sup>

Teori legislasi ini merupakan *middle theory* yang akan digunakan untuk menjelaskan permasalahan-permasalahan pembentukan hukum apabila terdapat konflik yang terjadi antara cara pihak developer, pihak perbankan maupun pihak pembeli perumahan yang diatur UU No.21/2011, PP 12/2021 dan Perppu 02/2022 yang

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 146 -147.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 148 – 149.

latar belakang penelitian ini, sehingga diketahui kelemahan-kelemahan pada aturan-aturan tersebut yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dan sekaligus akan dipergunakan untuk membatasi ruang lingkup permasalahan baik permasalahan pertama kedua maupun permasalahan ketiga.

Teori ini juga akan digunakan menjelaskan paradigma objek yang diteliti, agar ditemukan dasar analisa bagi penentuan prosedur/tatacara dan mekanisme yang rasional dalam rangka pembentukan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan upaya mewujudkan kepastian hukum dan keadilan khususnya dalam rangka memberikan penyesuaian kepada perselisihan antara pihak perbankan pihak debitur dan pihak Developer sehingga memberikan rasa keadilan kepada para pihak, Selain itu Teori ini juga akan memberikan dasar bagi penggunaan hukum dan peraturan perundang-undangan dalam mengatur tata cara menuntaskan penyelesaian perselisihan tersebut di atas.

### **3. Teori Terapan (Applied Theory)**

Terapan yang digunakan dalam penelitian ini yakni **Teori Integrasi dan Teori Hukum Progresif**.

#### ***a. Teori Integrasi***

Harry C. Bredemeier menyatakan bahwa hukum dapat digunakan sebagai Pengintegrasikan dan sarana untuk memperlancar integrasi sosial. Teori ini merupakan pengembangan dari Teori Sistem Sosial Talcot Parsons, yang mengatakan bahwa

sistem sosial terurai dalam subsistem-subsistem.<sup>44</sup> Talcot Parsons dengan Teori Struktural Fungsional yang dimulai dengan empat fungsi penting sistem tindakan, yaitu *adaptation* (adaptasi), *goal attainment* (pencapaian tujuan), *integration* (integrasi), dan *latency* (pemeliharaan pola).<sup>45</sup> Hal yang diperlukan dalam Teori Tindakan adalah suatu adaptasi aktif, bukan pasif. Teori ini menuntut adanya transformasi lingkungan secara aktif melawan kemandekan, untuk merealisasikan nilai-nilai kemanusiaan. Upaya manusiawi menghasilkan keseimbangan yang kompleks antara faktor-faktor yang menghalangi dan memperlancar perubahan evolusioner.<sup>46</sup> Bredemeier mengembangkan teori Parsons dan menekankan fungsi hukum sebagai sarana pengintegrasian dan memperlancar interaksi sosial di dalam masyarakat didasarkan pendapat bahwa keserasian antara warga masyarakat dengan norma yang mengaturnya menciptakan keserasian dalam hubungan di dalam masyarakat yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Batasan kriteria pertanggung-jawaban hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang diyakini oleh masyarakat Indonesia dan cita-cita proklamasi, akan dipatuhi oleh semua komunitas bangsa Indonesia. Kodifikasi dan unifikasi hukum yang berlaku bagi segenap warga negara Indonesia akan memperlancar integrasi sosial diantara sesama warga negara. Menjadi hal yang tidak logis apabila sebagian dari hukum yang

---

<sup>44</sup> Satjipto Rahardjo, *Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 1977, hlm. 143 -148.

<sup>45</sup> George Ritzer, *Sociology Theory*, The McGraw-Hill Companies. Inc., hlm. 241.

<sup>46</sup> H.A. Cubbon, Ralcott Parsons, dalam Peter Beilharz, *Teori-Teori Sosial, Op.Cit*, hal. 298.

<sup>47</sup> H.C. Bredemeier, *Law as Integrative Mechanism, (dalam Law and Society)*, Oxford : Martin Robertson, 1979 Lihat, Soerjono Soekanto, 1979, *Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum*, Bandung : Alumni, hlm. 128.

diberlakukan di Indonesia adalah hukum yang tidak sesuai dengan norma-norma atau nilai-nilai yang terkandung di dalam Pancasila. Apabila hal ini terus dipaksakan, maka akan terjadi ketidakserasian dalam hubungan masyarakat, dengan demikian berlakunya peraturan perundang-undangan peninggalan Kolonial Belanda hingga saat ini khususnya HIR atau RBg dalam beracara di Pengadilan, sifatnya adalah sementara dan darurat oleh karenanya harus dilakukan perubahan sesuai dengan paradigma Pancasila.

Bremeider menempatkan pengadilan sebagai pusat kegiatan kerja hukum. Hukum menerima input atau asupan dari bidang ekonomi, politik dan budaya untuk diolah menjadi output atau keluaran yang dikembalikan kepada masyarakat. Apabila institusi hukum hendak berfungsi sebagai sarana pengintegrasi, maka ia harus diterima, diakui dan dimanfaatkan oleh masyarakat.<sup>48</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, pekerjaan hukum serta hasil-hasilnya tidak hanya merupakan urusan hukum, melainkan merupakan bagian dari proses kemasyarakatan yang lebih besar. Peraturan dapat berfungsi secara efektif dan disegani apabila terdapat ikatan psikologis dengan para pengemban peraturan itu sendiri.<sup>49</sup>

Teori Integrasi merupakan *applied theory* yang akan digunakan untuk menganalisa bahan-bahan hukum dan fakta-fakta hukum guna menerapkan langkah nyata untuk menghapuskan atau setidaknya mengeliminir ketentuan hukum yang tercantum pada Pasal 43 Ayat (2) huruf D UU No.02/2011 tentang Rumah Susun, PP

---

<sup>48</sup> Satjipto Rahardjo, *Opcit.*, 1977, Hlm. 144 -147.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

No.12/2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 43 Ayat (2) huruf d pada Perppu No.02/2022 tentang Cipta Kerja dan perjanjian kredit dalam kepemilikan rumah susun antara pihak developer, kreditur dan debitur dalam upaya memitigasi resiko tidak selesainya pembangunan rumah susun atau rumah susun.

**b. Teori Hukum Progresif**

Tokoh yang melahirkan teori hukum progresif ini adalah Sartjipto Rahardjo, dimana teori ini berawal dari keprihatinan beliau terhadap keterpurukan hukum Indonesia, beberapa kritiknya yang sering dilontarkan baik berupa wacana lisan maupun tulisan antara lain disampaikan bahwa :

“Hukum itu sudah cacat sejak dilahirkan, hal ini sejatinya adalah sebuah tragedi hukum. Masyarakat diatur hukum yang penuh cacat, karena ketidakmampuannya untuk merumuskan secara tepat hal-hal yang ada dalam masyarakat. Akibatnya masyarakat diatur oleh hukum yang sudah cacat sejak lahir.”<sup>50</sup>

Progresif berasal dari kata *progress* yang artinya kemajuan. Hukum hendaknya mampu mengikuti perkembangan zaman, mampu menjawab problematika yang berkembang dalam masyarakat, serta mampu melayani

---

<sup>50</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta ; UKI Press, 2006, hlm. iv.

masyarakat dengan menyandarkan pada aspek moralitas dair sumber daya aparat penegak hukum sendiri.<sup>51</sup>

Gagasan Hukum Progresif bertolak dari pandangannya bahwa hukum harus dilihat sebagai suatu ilmu, oleh karenanya hukum tidak hanya dianggap selesai setelah tersusun sebagai peraturan perundang-undangan dengan kalimat yang telah tertata rapih dan sistematis, akan tetapi hukum harus selalu mengalami proses pemaknaan sebagai sebuah pendewasaan atau pematangan, sehingga dengan proses itulah hukum dapat menunjukkan jati dirinya sebagai sebuah ilmu, yaitu selalu berproses untuk mencari kebenaran.<sup>52</sup>

Hukum harus dilihat secara utuh menyeluruh yang menekankan pada sifat substantif dan transdental dengan mendasarkan pada fakta sosial yang tidak lepas dari nilai-nilai agama, etik, dan moral, dan tidak hanya dalam wujud norma-norma yang tertulis saja.<sup>53</sup>

Hukum Progresif adalah bagian dari proses pencarian kebenaran yang tidak pernah berhenti, yang bertolak dari realitas empiris tentang bekerjanya hukum di masyarakat, berupa ketidakpuasan dan keprihatinan terhadap kinerja dan kualitas penegakan hukum dalam setting Indonesia akhir abad ke-20. Dalam proses pencairan

---

<sup>51</sup> Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta : Buku Kompas, 2008, hlm. ix – x.

<sup>52</sup> Ari Wibowo, *Mewujudkan Keadilan Melalui Penerapan Hukum Progresif*, dalam Mahrus Ali (Editor), *Membumikan Hukum Progresif*, Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2013, hlm.7.

<sup>53</sup> Turiman, “Memahami Hukum Progresif Prof. Satjipto Rahardjo dalam Paradigma “Thawaf” (Sebuah Kontemplasi Bagaimana Mewujudkan Teori Hukum yang Membumi/Grouted Theory Meng-Indonesia) dalam <http://eprint.undip.ac.id> diakses pada tanggal 21 Januari 2022.

itu Satjipto Rahardjo berkesimpulan bahwa salah satu penyebab menurunnya kinerja dan kualitas penegak hukum di Indonesia adalah dominasi paradigma positivisme dengan sifat formalitasnya yang melekat.<sup>54</sup>

Dalam kaitannya dengan sistem peradilan, kegagalan dalam penegakan hukum dan pemberdayaan hukum ditengarai oleh sikap *submissive* terhadap kelengkapan hukum yang ada, seperti prosedur, doktrin dan asas hukum Indonesia, selain itu juga disebabkan ketidakmampuan *criminal justice system* dalam mengamban tugasnya. Sehingga muncul pertanyaan tentang sejauh mana efisiensi lembaga peradilan sebagai institusi tempat mencari keadilan, lembaga penegak hukum lainnya yang berakibat pada ketidakpuasan terhadap eksistensi lembaga-lembaga peradilan itu sendiri.<sup>55</sup>

Di sisi lain penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan hukum adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum. Perumusan pikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan, dimana proses penegakan hukum itu akan berpuncak pada pelaksanaannya oleh para pejabat penegak hukum.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Satjipto Rahardjo, 2008, *Opcit.*, hlm. 22 – 25.

<sup>55</sup> *Ibid.* Hlm x.

<sup>56</sup> Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2009, hlm. 24.

Dalam kaitannya antara penanan peaturan perundang-undangan dalam pelaksanaannya yang dilakukan oleh para penegak hukum, Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa:

“Dalam nada yang mungkin agak ekstrim dapat dikatakan bahwa keberhasilan atau kegagalan para penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya sebetulnya sudah dimulai sejak peraturan hukum yang harus dijalankan tersebut dibuat. Misalnya, badan legislatif membuat peraturan yang sulit dilaksanakan dalam masyarakat, maka sejak saat itu sebetulnya badan tersebut telah menjadi arsitek bagi kegagalan para penegak hukum dalam menerapkan peraturan tersebut. Hal ini, misalnya dapat terjadi karena peraturan tersebut memerintahkan dilakukannya sesuatu yang tidak didukung oleh sarana yang mencukupinya. Akibatnya, tentu saja peraturan tersebut gagal dijalankan oleh penegak hukum.”<sup>57</sup>

Pada bagian lain, dalam kaitannya dengan fungsi hukum dan lembaga hukum dalam masyarakat, Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa :

“Pengkajian terhadap hukum dari sudut studi hukum dan masyarakat. Selalu ingin menegaskan fungsi apa yang sesungguhnya dijalankan oleh hukum atau lembaga hukum itu di dalam masyarakat.

---

<sup>57</sup> Ibid., hlm., 25.



...penegasan mengenai fungsi ini tidak hanya dilihat dari sudut ketentuan hukum yang mengaturnya, melainkan juga dari apa yang ditentukan oleh masyarakat sendiri mengenainya.”<sup>58</sup>

Hukum merupakan mekanisme yang mengintegrasikan kekuatan-kekuatan dan proses-proses dalam masyarakat, dengan demikian maka pengadilan pastilah merupakan lembaga yang menjadi pendukung utama dari mekanisme itu, karena dalam lembaga inilah nantinya sengketa-sengketa yang terdapat dalam masyarakat tersebut akan diselesaikan, agar tidak berkembang menjadi pertentangan yang membahayakan keamanan dan ketertiban masyarakat.<sup>59</sup>

Sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo, Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa, sistem hukum akan bekerja jika terdapat kekuatan-kekuatan sosial (*social forces*) yang menggerakkan hukum. Kekuatan-kekuatan sosial itu terdiri dari elemen nilai dan sikap sosial yang dinamakan budaya hukum (*legal culture*).<sup>60</sup> Menurut Friedman, istilah *Sosial Forces* merupakan sebuah abstraksi yang tidak secara langsung menggerakkan sistem hukum, tetapi perlu diubah menjadi tuntutan-tuntutan formal untuk menggerakkan bekerjanya sistem hukum di Pengadilan.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum, Masyarakat dan Pembangunan*, Cetakan ke-2, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 105-106.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 106.

<sup>60</sup> Lawrence M. Friedman, *Opcit.*, hlm. 14.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm.15. lihat pula Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan ketujuh, Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2012, hlm. 145 – 155.

Isitilah Budaya Hukum juga digunakan oleh Daneil S. Lev dalam tulisannya berjudul *Judicial Institutions and Legal Culture in Indonesia* (Lembaga-lembaga Peradilan dan Budaya Hukum Indonesia),<sup>62</sup> ia menerapkan konsep budaya hukum untuk menganalisis pola-pola perubahan sistem hukum Indonesia sejak revolusi, uraian Lev berkisar pada dua konsep, yaitu konsep “Sistem Hukum” dan konsep “Budaya Hukum”. Menurut Lev suatu “Sistem Hukum” itu terdiri atas proses-proses formal yang membentuk lembaga-lembaga formal bersama-sama dengan proses informal yang mengelilinginya, sedangkan “Budaya Hukum” diartikan sebagai nilai-nilai yang terkait dengan hukum dan proses hukum, dimana budaya hukum mencakup dua komponen pokok yang sangat berkaitan, yaitu nilai-nilai hukum substantif dan nilai-nilai hukum keacaraan.<sup>63</sup>

Nilai-nilai hukum keacaraan mencakup sarana pengaturan sosial maupun pengelolaan konflik yang terjadi dalam masyarakat. Nilai-nilai ini merupakan landasan budaya sistem hukum dan nilai-nilai ini membantu menentukan ruang sistem yang diberikan kepada lembaga hukum, politik, agama, dan lembaga lainnya di masyarakat.<sup>64</sup>

Gagasan hukum progresif yang menekankan pada kualitas aparat penegak hukum ini pernah diungkapkan oleh Plato, bahwa hukum tidak akan berjalan dengan baik jika tidak didukung oleh faktor-faktor lain seperti sarana yang memadai, dana yang cukup, kebijakan instansi dan yang terpenting adalah aparat penegaknya. Aturan

---

<sup>62</sup> Daniel S. Lev, *Hukum dan Politik di Indonesia, Kesenambungan dan Perubahan*, Terjemahan Nirwono dan AE. Priyono, Jakarta : LP3ES, 1990, hlm. 118.

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm, 119 – 120.

<sup>64</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung : Angkasa, 1980, hlm. 87.

sebaik apapun tanpa diikuti dengan kualitas intelektual dan integritas yang baik, maka keadilan akan sulit untuk mewujudkannya. Justru meskipun hukumnya kurang baik namun kualitas aparatnya baik maka keadilan akan tetap dapat terwujud.<sup>65</sup>

Hukum Progresif menjadikan ketulusan dan kejujuran sebagai mahkota penegakan hukum. Keadilan adalah tujuan akhir dari proses penegakan hukum. Oleh karena itu ajaran hukum progresif ini mengutamakan sikap empati, kepedulian dan dedikasi dari para aparat penegak hukum untuk tegaknya keadilan, karena aparat penegak hukumlah sebagai ujung tombak penegak keadilan dimaksud.<sup>66</sup>

Salah satu penyebab kegagalan penegakan hukum dan pemberdayaan hukum dalam sistem peradilan pada umumnya antara lain disebabkan oleh sikap patuh atau tunduk menerima apa adanya kelengkapan hukum yang ada (*submissive*), baik berupa prosedur, doktrin ataupun asas hukum yang ada.<sup>67</sup>

Menurut pandangan klasik yang dikemukakan oleh Montesquieu dan Immanuel Kant, hakim dalam menerapkan undang-undang terhadap peristiwa hukum yang sesungguhnya tidak menjalankan peranannya secara mandiri. Hakim hanyalah penyambung lidah atau corong undang-undang (*bouche de la loi*), sehingga tidak dapat mengubah kekuatan hukum undang-undang, tidak dapat menambah dan tidak dapat pula mengurangnya. Menurut Montesquieu hal ini disebabkan undang-undang adalah sumber hukum positif. Oleh karena demi kepastian hukum, kesatuan hukum serta

---

<sup>65</sup> Bernard, dkk., *Teori Hukum; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2010, hlm. 42 – 43.

<sup>66</sup> Sudijono Sastro Atmojo, dalam Mahrus Ali, *Sistem Peradilan Pidana Progresif: Alternatif dalam Penegakan Hukum Pidana*, Jurnal Hukum, Vol.14 Nomor 2, Edisi April 2007, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm.215.

<sup>67</sup> Satjipto Rahardjo, *ibid.*, hlm 95.

kebebasan warga negara yang terancam oleh kebebasan hakim, hakim harus ada di bawah undang-undang. Berdasarkan pandangan ini peradilan tidak lain hanyalah bentuk silogisme.<sup>68</sup>

Metode yang seharusnya digunakan dalam menerapkan undang-undang merupakan model silogisme, yang sering disebut juga *subsumptie logis* atau deduksi. Subsumptie yang berarti anggapan tidak lain adalah menyimpulkan dari premis mayor (hal yang umum) dengan premis minor (hal yang khusus). Teori ini disebut legisme atau positivisme undang-undang. Positivisme undang-undang ini didasarkan pada jalan pikiran bahwa apa yang mempunyai bentuk lahir sebagai hukum adalah legitm sebagai hukum tidak peduli nilai isinya.<sup>69</sup>

Kaitan dengan sistem peradilan perdata, dimana hakim sebagai pihak yang diberikan kuasa atau wewenang oleh negara melalui peraturan perundang-undangan untuk memutuskan setiap perkara perdata yang dihadapkan kepadanya. Kegiatan hakim perdata biasanya menjadi model untuk teori-teori penemuan hukum yang lazim. Sebabnya ialah karena hakim perdata dalam penemuan hukum lebih luas ruang gerakannya daripada hakim pidana. Pasal 1 ayat (1) KUHP membatasi ruang gerak hakim pidana.<sup>70</sup>

Teori hukum progresif ini dijadikan dasar analisa terhadap bahan dan fakta guna mendeskripsikan jawaban atas permasalahan pertama dan kedua. Lebih penting lagi untuk menjawab permasalahan ketiga, yaitu konsep ideal kewenangan apa saja

---

<sup>68</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta : Liberty, 2001, hlm.39.

<sup>69</sup> Ibid., hlm. 41.

<sup>70</sup> Ibid, hlm.45.

yang harus pada perikatan perjanjian pemilikan rumah susun untuk melindungi kepentingan hukum antara pihak kreditur, debitur maupun developer sebagai penyedia properti rumah susun atau rumah susun.

### **G. Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini diarahkan untuk meneliti perlunya perlindungan hukum pada perjanjian perikatan antara kreditur dan debitur dalam upaya memitigasi wanprestasinya pelaku pembangunan atau developer dalam membangun rumah susun sehingga hasil penelitian dapat memberikan kontribusi dalam rangka merekonstruksi regulasi perlindungan hukum kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan dalam Pasal 43 Ayat (2) huruf D UU No.02/2011 tentang Rumah Susun, PP No.12/2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 43 Ayat (2) huruf D pada Perppu No.02/2022 tentang Cipta Kerja, serta diharapkan memberikan kontribusi dalam revisi hukum perikatan pemilikan rumah susun dikemudian hari.

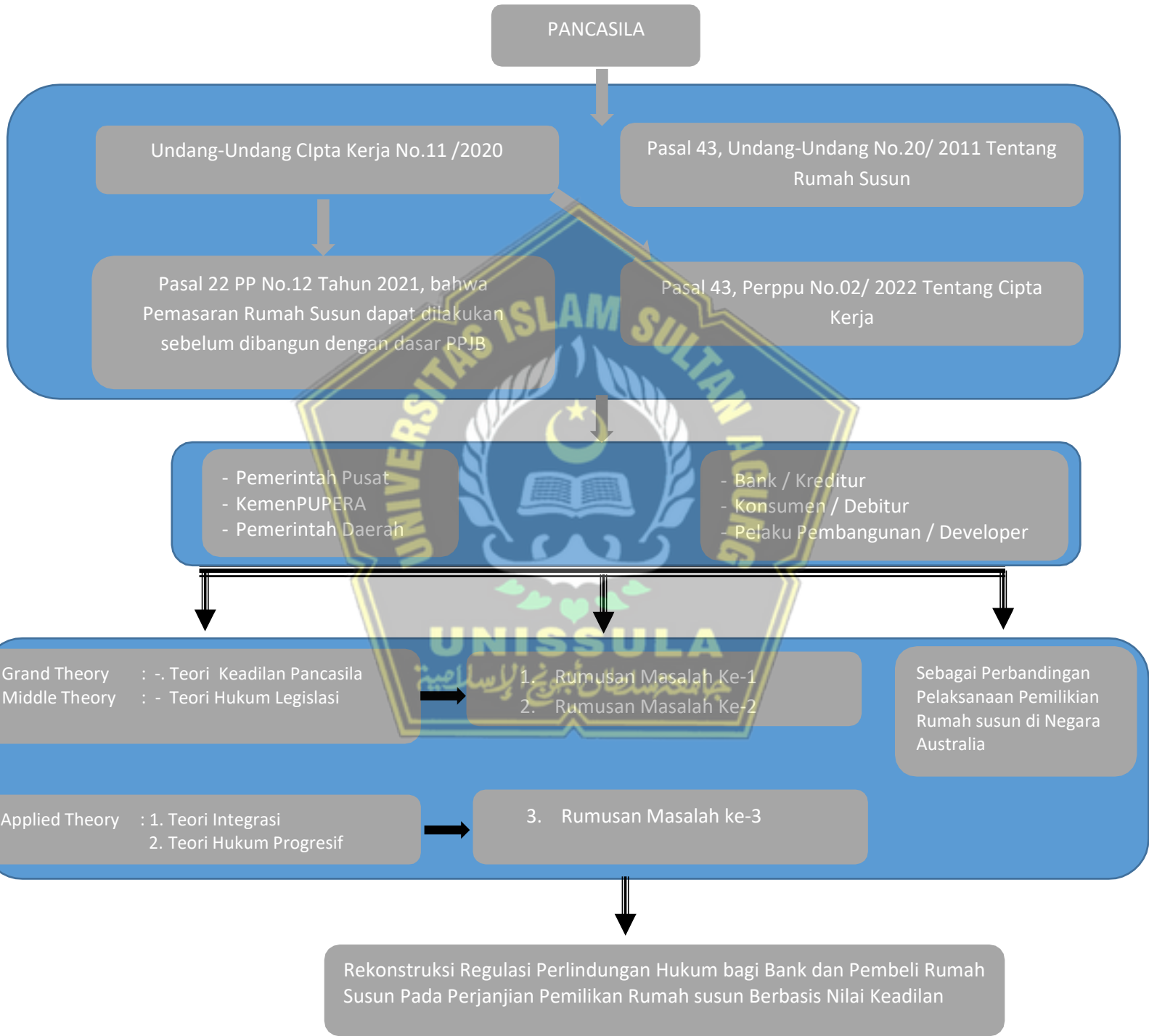
Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 yang merupakan Undang-Undang Pengganti No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank dalam menjalankan operasionalnya harus berasaskan prinsip kehati-hatian atau *prudential banking*, demikian juga dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah susun, bahwa bank harus memitigari resiko yang mungkin terjadi apabila terjadi wanprestasi yang mungkin terjadi pada debitur akibat gagal bayar maupun pihak pengembang yang wanprestasi dalam menyelesaikan pembangunan rumah susun atau proyek rumah susunnya.

Demikian juga konsumen yang membeli rumah susun yang masih belum ada pembangunan perlu dilindungi secara hukum hak-hak nya apabila terjadi wanprestasi terhadap pelaku pembangunan dalam menyelesaikan bangunan rumah susunnya. Disisi lain akad kredit antara kreditur dan debitur dilakukan atas dasar Perjanjian Perikatan Jual Beli antar pelaku pembangunan dan debitur. Sehingga perikatan jaminan yang harusnya dilakukan oleh bank tidak terjadi karena SHM Sarusun pun masih dalam proses penyelesaian. Undang-undang No.08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan aturan yang menaungi perlindungan secara hukum bagi konsumen. Termasuk konsumen debitur yang membeli rumah susun yang masih belum selesai pembangunannya ini wajib dilindungi kepentingannya secara hukum.

Untuk mengurangi risiko gagal bangun atas rumah susun yang diperjualbelikan atau dipasarkan sebelum proses pembangunan, sebaiknya proses pemasaran dilakukan apabila keterbanguan rumah susun mencapai 20% atau lebih dari nilai proyek untuk menunjukkan nilai investasi dari pelaku pembangunan.

Rekonstruksi terhadap Pasal 43 Ayat (2) huruf D UU No.02/2011 tentang Rumah Susun, Pasal 22 ayat (5) huruf C PP No.12/2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 43 Ayat (2) huruf D pada Perppu No.02/2022 tentang Cipta Kerja, proses pembangunan rumah susun dan mekanisme pemasaran serta PPJB yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan tersebut di atas, sebaiknya ditinjau kembali mengingat hal ini kurang berasas keadilan Pancasila bagi kreditur maupun debitur.

Gambar 1. Kerangka Pemikiran Disertasi



## **H. Metode Penelitian**

### **1. Paradigma Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah pada rekonstruksi regulasi perlindungan bagi bank dan pembeli rumah susun pada perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan yang terkandung di dalam UU No.12/2011, PP Nomor 12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Perppu No.02//2022 Tentang Cipta Kerja.

Berkenaan dengan tema penelitian disertasi ini, maka paradigma yang digunakan adalah paradigma konstruktivisme, karena penelitian ini dimaksudkan untuk menghasilkan suatu rekonstruksi pemikiran atau gagasan serta teori baru dalam sistem perlindungan hukum bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan dengan merekonstruksi regulasi yang berkaitan dengan rumah susun, khususnya pada UU No.2/2012, PP No.12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.02/2022 tentang Cipta Kerja.

Paradigma konstruktivisme memandang hukum bersifat plural dan plastis. Artinya plural bahwa hukum ini diekspresikan ke dalam berbagai simbol, bahasa serta wacana. Sedangkan sifat plastis hukum diartikan sebagai sifat dan ciri hukum yang



dapat dibentuk sesuai dengan kebutuhan manusia.<sup>71</sup> Dengan demikian rekonstruksi yang akan dihasilkan, diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pencari keadilan terutama bagi kreditur dan debitur yang terikat dalam perjanjian pemilikan rumah susun.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitaian, maka sifat penelitian ini adalah eksploritaris dan deskriptif. Penelitian eksploritaris atau penjelajahan dilakukan apabila pengetahuan tentang suatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sekali atau bahkan tidak ada. Kadang-kadang penelitian semacam itu disebut *feasibility study* yang bermaksud untuk memperoleh data awal.<sup>72</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, maka penelitian ini ditujukan untuk mencari atau menemukan data awal yang dibutuhkan untuk menjawab permasalahan yang diuraikan, sehingga diperoleh gambaran yang akurat dan komprehensif tentang permasalahan yang diangkat khususnya tentang perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perikatan perjanjian kredit pemilikan rumah susun di bank bjb Kantor Cabang Semarang.

---

<sup>71</sup> Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 325.

<sup>72</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hlm. 10.

Penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan data yang sedetil mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesis-hipotesis, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.<sup>73</sup>

Penelitian disertasi ini juga bersifat deskriptif, sebab hasil dan penelitian eksploratoris dapat pula dideskripsikan data tentang kendala-kendala dalam perlindungan kepada bank selaku kreditur dan konsumen pembeli rumah susun sebagai debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan, sehingga dapat diuji apakah dalam proses pemilikan rumah susun yang dibeli debitur dari pengembang melalui fasilitas kredit pemilikan rumah susun ini sudah berbasis nilai keadilan. Untuk selanjutnya penelitian deskriptif ini dapat membantu penyusunan teori baru yang akhirnya dapat disusun rekonstruksi pada regulasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun yang berbasis nilai keadilan.

### **3. Jenis Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu menyangkut bagaimana proses perlindungan hukum bagi bank dan pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun beserta kendala-kendalanya

---

<sup>73</sup> *Ibid.*

yang berbasis nilai keadilan pada bank bjb Kantor Cabang Semarang yang mana pada pelaksanaan sesuai regulasi pada Pasal yang terkait pada UU No.20/2011, PP No.12/2021 dan Perppu No.02/2022 maka jenis *penelitian* yang sesuai untuk menjawab hal tersebut adalah *socio legal research*.

Penelitian *socio legal* dengan argumentasi bahwa hukum dipandang sebagai bagian dari keseluruhan sistem sosial yang berada dalam keadaan saling berkaitan dengan variabel sosial lainnya, dengan demikian yang ditekankan adalah pertautan realitas sosial dan hukum sebagai upaya memahami dan menjelaskan secara logika yang logis mengenai hubungan antara keduanya dengan paradigma konstruktivisme.

Selanjutnya untuk menghasilkan suatu rekonstruksi mengenai pemikiran atau gagasan serta teori baru dalam sistem hukum perlindungan bagi kreditur dan debitur khususnya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun, khususnya mengenai regulasinya yang akan disempurnakan dalam ketentuan Undang-Undang Rumah Susun No. 20/2011 dan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman No.12/2021 serta PERPPU Cipta Kerja No.02/2022, maka jenis penelitian ini juga merupakan penelitian hukum normatif. Bahan penelitian yang digunakan untuk menyempurnakan rekonstruksi diperoleh dari peraturan perundang-undangan yakni Undang Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang serta pendapat ahli tentang hukum perikatan dan perjanjian serta regulasi-regulasi lainnya.

#### 4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>74</sup>

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan semua regulasi yang saling berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap kasus-kasus yang saling berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>75</sup> Pendekatan komparatif dilakukan dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama.<sup>76</sup> Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.133.

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> *Ibid.*

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang, karena penulis hendak memakai Undang Undang Rumah Susun No.20 Tahun 2011 dan Undang-Undang Cipta Kerja No.11 Tahun 2021 yang pelaksanaannya teraplikasi pada Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaran Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja, sebagai acuan untuk penulis dalam penelitian ini. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual sebab menggunakan pandangan, doktrin atau teori dari para pakar hukum sebagai pisau analisis dalam pembahasan masalah, sehingga penulis memperoleh ide-ide pemecahan masalah. Peneliti juga menggunakan pendekatan komparatif peraturan dari Negara lain yang dapat dijadikan perbandingan terhadap Undang-Undang No. 20/2011 dan Peraturan Pemerintah No.12/2021 serta PERPPU No.20/2022.

#### **5. Sumber dan Jenis Data**

Data yang dikumpulkan untuk meneliti terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung pada obyek yang diteliti atau obyek-obyek penelitian yang ada hubungannya dengan pokok masalah. Data primer ini diperoleh dengan cara wawancara secara langsung dengan informan dan pengamatan terhadap obyek yang diteliti khususnya mengenai Perjanjian antara pihak bank, pengembang dan pembeli rumah susuh. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Data kepustakaan yang ada digolongkan dalam 3

bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>78</sup>

Data yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

- 1) Data Primer, yakni diperoleh dari praktek jual beli rumah susun PT. Adhisatya Property dengan nama Proyek Parltraw City pada Tower Bellini yang berlokasi di Kota Semarang dan proses Kredit Pemilikan Rumah Susun di bank bjb Cabang Semarang sebagai krediturnya. sebagai sehingga diperoleh data tentang jenis dan jumlah debitur, proses pembelian dan proses kredit, jangka waktu penyelesaian untuk debitur dan kreditur. Sumbernya diperoleh dari penelitian di lapangan pada proses kredit di perbankan dan praktek jual beli rumah susun di Semarang.
- 2) Data sekunder, yaitu
  - a. Bahan hukum primer berupa Perundang-Undangan :
    1. UUD NRI tahun 1945,
    2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,
    3. Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,
    4. Undang Undang No.11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja,
    5. Undang Undang No. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,
    6. Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan,
    7. Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
    8. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.02 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja,

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hal. 18.

9. Peraturan Pemerintah No.12 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman,
  10. Peraturan Pemerintah No. 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun,
  11. Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dilakukan oleh developer dan konsumen, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun antara Konsumen,
  12. Perjanjian Kerja Sama antara bank bjb Cabang Semarang dengan PT. Adhisatya Properti.
- b. Bahan hukum sekunder berupa teori-teori, asas-asas dan pendapat para ahli yang relevan dengan penelitian ini, bersumber dari referensi buku-buku, hasil penelitian, putusan-putusan pengadilan.
  - c. Bahan hukum tertier berupa pengertian-pengertian hukum bersumber dari kamus hukum dan ensiklopedia.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode

- a. Studi kepustakaan, untuk memperoleh data sekunder berupa bahan primwe, bahan sekunder dan bahan tertier sebagaimana diuraikan di atas. Studi kepustakaan juga dilakukan melalui media elektronik untuk memperoleh berbagai literatur, jurnal hukum, hasil penelitian, yaitu data sekunder dan tertier.
- b. Studi lapangan dengan melakukan studi dokumen dan observasi serta wawancara dengan debitur, kreditur dan pelaku pembangunan.
- c. Studi dokumen dilakukan di lokasi kreditur yaitu bank bjb Cabang Semarang untuk memperoleh data primer antara lain jumlah dan jenis kejadian, mekanisme jual beli

rumah susun, mekanisme pemberian kredit pemilikan rumah susun, mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli antara konsumen dan pelaku pembangunan, perjanjian antara kreditur dan pelaku pembangunan.

- d. Wawancara dilakukan dengan kreditur, debitur dan pelaku pembangunan untuk mengetahui kendala yang dihadapainya dalam proses jual beli, proses perkreditan dan proses pembangunan rumah susun.

## **7. Analisa Data**

Data primer dikumpulkan, diinventarisasi kemudian dianalisa dengan menggunakan metode analisa induktif, sehingga diperoleh gambaran keadaan yang komprehensif dari objek penelitian, kemudian dipadukan dengan data sekunder berupa bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil studi pustaka dengan mengklasifikasikannya berdasarkan permasalahan penelitian, selanjutnya untuk dilakukan analisa.

Analisa data dilakukan dengan beberapa interpretasi yakni interpretasi gramtikal, historis, sistematis dan teleogis, di samping itu juga menggunakan interpretasi komparatif.

Dalam menganalisa, penulis menggunakan cara berpikir induktif yakni suatu proses yang bertitik tolak pada unsur-unsur yang bersifat konkret (khusus) menuju hal-hal yang abstrak (umum). Fakta-fakta kongkrit tersebut digunakan untuk menyusun kesimpulan umum berupa konsep-konsep atau proposisi-proposisi dari fakta-fakta tersebut.



Peneliti juga menggunakan cara berfikir deduktif yaitu bertitik tolak dari hal-hal yang abstrak (umum) dalam hal ini ketentuan-ketentuan dalam UU No.20/2011, PP No.12/2021 dan PERPPU No.02/2022 untuk diterapkan pada proposisi-proposisi konkrit. Dalam melakukan analisa peneliti juga menggunakan cara berfikir komparatif yakni membandingkan dengan ketentuan hukum sebelumnya dengan yang akan direkonstruksi maupun komparatif dengan peraturan yang berlaku di Negara lain.

### I. Originalitas

Originalitas penelitian disertasi ini menyajikan dan perbedaan bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya ulangan pengkajian dalam hal-hal yang sama. Dengan demikian akan diketahui pula letak persamaan antara penelitian peneliti dengan penelitian-penelitian terdahulu. Dalam hal ini akan lebih mudah disajikan dalam bentuk tabel jika dibandingkan dalam bentuk paparan yang bersifat uraian.

Adapun tabel perbandingannya adalah sebagai berikut :

**Tabel 1. Originalitas Disertasi Hasil Inventarisasi Kepustakaan**

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul Penelitian, Universitas	Hasil Temuan Penelitian	Kebaruan dari Peneliti (Promovendus)
1	I Gusti Putu Anom Kerti, 2013, <b>Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Pengadaan Kondominium Hotel,</b>	Keberadaan kondotel tujuan pariwisata di Bali menimbulkan masalah, bertentangan dengan	Pengadaan tanah untuk kepentingan pendirian kondotel baru, merugikan rakyat Bali karena lebih kepada

	Universitas Brawijawa, Disertasi.	rasa keadilan Masyarakat.	kepentingan bisnis bukan populis.
2	Lia Kian, 2016, <b>Proses Adopsi Konsumen Pada Produk Pembiayaan KPR IB</b> , Disertasi.	Strategi mengadopsi konsumen atau memasarkan KPR syariah kepada masyarakat.	Hasil studi ini membuktikan bahwa proses adopsi konsumen atas produk pembiayaan KPR iB pada sistem pemasaran produk bank syariah sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh kesadaran konsumen, inovasi produk serta peningkatan kualitas informasi. Agama sebagai faktor pendukung dapat merubah perilaku kesadaran konsumen dan perilaku bank syariah dalam peningkatan inovasi produk dan kualitas informasi. Agama bukanlah menjadi faktor penentu bagi konsumen Muslim maupun non Muslim untuk menggunakan produk pembiayaan KPR iB pada bank syariah. Perubahan perilaku konsumen dibutuhkan peningkatan kesadaran untuk menggunakan produk Bank syariah..
3	Fermanto Lianto, 2018, <b>Teorisi Fenomena Penguasaan Teritori Skala Meso Diblok Seruni 5, Rusunawa Bumi Cengkareng Indah, DKI Jakarta</b> , Universitas Katolik Parahiyanan, Disertasi.	Kebutuhan ruang akibat bertambahnya jumlah penghuni dan barang-barang, membuat penghuni rumah susun sederhana (rusuna) berbagi selasar / koridor untuk meletakkan barang-barang pribadi dan bersosialisasi.	Memahami bentuk penguasaan dan memahami versi penghuni, untuk itu dipakai metode Grounded Theory (GT).

4	<p>Fennieka Kristianto, 2019, <b>Prinsip Keseimbangan Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun</b>, Univesitas Indonesia, Disertasi.</p>	<p>Keseimbangan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Konsumen dan Pengembang dalam proses pembelian rumah susun.</p>	<p>Disintegrasi regulasi rumah susun, menunjukkan penyelenggaraan urusan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, belum komprehensif dilaksanakan. Permasalahan jual beli rumah susun lebih banyak merugikan pihak konsumen.</p>
5	<p>Dian Cahyani, 2019, <b>Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Keadilan</b>. Universitas Negeri Surakarta, Disertasi.</p>	<p>Rumah susun yang belum selesai dibangun oleh developer telah diperjualbelikan dengan sistem <i>Pre Project Selling</i> dengan landasan Perjanjian Perikatan Jual Beli.</p>	<p>Perjanjian pengikatan jual beli seringkali menjadi pegangan yang bersifat sementara bagi pembeli rumah susun. Selama ini, perjanjian jual beli dibuat oleh Pengembang dan bersifat baku. Hal tersebut dikarenakan masih banyak yang harus diselesaikan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pemasaran rumah susun sudah dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.</p>
6	<p>Siti Aisyah, 2020, <b>Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pensiunan dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan</b>, Universitas Islam Sultan Agung, Disertasi.</p>	<p>Perlindungan Hukum terhadap Nasabah debitur Pensiunan dan PNS yang berpenghasilan Minimal terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang baku.</p>	<p>Perlindungan hukum pensiun Pegawai Negeri Sipil terhadap klausula baku dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yaitu terkait bunga serta itikad baik Bank terhadap ketentuan lainnya yang dibuat secara sepihak oleh perbankan yang belum mencerminkan nilai keadilan sesuai Keppres No.14 Tahun 1993 Tentang Tabungan</p>

			Perumahan Pegawai Negeri Sipil.
7	Karlana, 2021, <b>Preferensi Masyarakat Perkotaan pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Islamic Banking (iB)</b> di Banten UIN Syarif Hidayatullah, Disertasi.	Menilai preferensi masyarakat perkotaan terhadap produk KPR Syari'ah di Wilayah Banten.	KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) merupakan salah satu produk unggulan dari Bank Syariah saat ini karena dirasa permintaan masyarakat akan produk tersebut mengalami peningkatan dari tahun ketahun, begitupun juga pendapatan terbesar yang didapat Perbankan Syariah didominasi oleh akad murabahah yang mayoritas berasal dari pembiayaan KPRS

Berdasarkan hasil inventarisasi kepustakaan sebagaimana tertera pada tabel di atas, maka dapat diketahui belum ada yang meneliti tentang “Perlindungan Hukum bagi Bank dan Pembeli Rumah Susun dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun berbasis Asas Keadilan.” Walaupun ada kesamaan tentang perwujudan perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun, akan tetapi fokus penelitiannya berbeda dan penelitian ini lebih luas dari penelitian sebelumnya, sehingga penelitian disertasi ini benar-benar orisinal.

## **J. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan ini, penulis menyajikan sistematika pikir yang penulis terapkan dalam rangka menyusun dan merumuskan hasil penelitian penulis. Sistematika penulisan disertasi ini terdiri dari 6 (enam) bab, yang disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai gambaran awal dari penelitian ini yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, Original / Keaslian Penelitian, Jadwal Penelitian dan terakhir tentang sistematika penulisan disertasi ini.

Bab II : Tinjauan pustaka, dalam bab ini diuraikan mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi: Latar Belakang KPRS, Tujuan dan Manfaat KPRS, Persyaratan Mendapatkan KPRS, Pihak yang Terlibat dalam KPRS, Perlindungan bagi Para Pihak Dalam KPRS, Rumah Susun dan Rumah susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris selaku Pembuat Akta Otentik.

Bab III : Berisi jawaban permasalahan Pertama.

Bab IV : Berisi jawaban permasalahan Kedua.

Bab V : Berisi jawaban Permasalahan Ketiga.

Bab VI : Penutup, berisi kesimpulan, saran dan implikasi

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Latar Belakang Adanya Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS)

Pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit bahwa kredit yang diberikan pasti akan terbayar. Dengan demikian dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan.<sup>79</sup>

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dapat dikembangkan menjadi kredit multiguna, kredit renovasi rumah, dan kredit membangun rumah.

KPR saat ini berdasarkan pembelian dapat dipergunakan untuk membeli rumah tapak dan rumah susun. Dalam pembahasan kali ini lebih kepada pembiayaan rumah susun atau rumah susun (disebut KPRS). Berdasarkan Undang Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Pengaturan tentang rumah susun diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, dimana dalam undang-

---

<sup>79</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Officed, Jakarta, 2003, Hlm. 11.

undang tersebut diatur tentang pembangunan rumah susun dan tata cara pemilikan dan peralihannya.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tercantum di dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28, bahwa rumah adalah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta dalam membentuk watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman membuat istilah rumah, perumahan dan permukiman. Rumah menurut Undang-Undang tersebut adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau wilayah hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman dikaitkan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok semua manusia yang harus dapat dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah harapan setiap manusia, bahwakan

menjadi kebutuhan bagi mereka yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang untuk membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah pilihan bagi mereka. Banyak cara yang dapat ditempuh untuk masyarakat yang berniat memiliki rumah. Bank dalam hal ini sebagai lembaga intermediasi dapat menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah, baik rumah tapak maupun rumah susun. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dibutuhkan masyarakat karena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai.

Kebutuhan akan rumah susun saat ini semakin tinggi, terutama di wilayah perkotaan. Hal ini disebabkan karena keterbatasan persediaan tanah, sehingga dalam pembangunan rumah susun diperlukan dalam melakukan penghematan persediaan tanah di wilayah khususnya perkotaan. Penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah pemenuhan kebutuhan perkotaan diwujudkan melalui pembangunan perumahan dan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan Perumahan dan kawasan permukiman tersebut diciptakan untuk membentuk kawasan permukiman dan mengintegrasikan secara terpadu pada peningkatan kualitas lingkungan, yang dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja. Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah berfungsi



sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan.

Latar belakang diterbitkannya Undang-Undang No.1 Tahun 2011 dimana disebutkan dalam konsiderannya adalah sebagai berikut :<sup>80</sup>

- a. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam membentuk watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.
- b. Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh Wilayah Indonesia ;
- c. Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya

---

<sup>80</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, PT. Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, 2014, hlm. 4.

- yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara ;
- d. Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau ;
- e. Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur sehingga perlu diganti.

Rumah susun dengan konsep hunian bertingkat, dewasa ini menjadi pilihan yang banyak digemari. Keberadaan rumah susun memudahkan dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal apabila melihat kondisi lahan yang sangat terbatas, sementara jumlah penduduk tinggi. Para Pengembang (*developer*) menggunakan serangkaian strategi pemasaran guna memasarkan rumah susun. Barbara Leung dan Eddie Hui misalnya menyebutkan bahwa Pengembang properti saat ini cenderung menjual properti mereka yang belum selesai dibangun melalui perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pembeli pada tahap perencanaan atau tahap pembangunan. Hal ini dilakukan untuk menghimpun dana yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan propertinya. Praktik ini telah populer di kota-kota dengan

pertumbuhan penduduk yang tinggi, seperti Kuala Lumpur, Australia, London, Toronto, Singapura, Beijing dan Hongkong.<sup>81</sup>

Sistem penjualan seperti di atas sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan dengan menggunakan tipe perjanjian khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble a'construire*).<sup>82</sup> Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli akan membayar sejumlah *booking fee* kepada Pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan pembeli dilindungi oleh hukum manakala bangunan tidak selesai dibangun oleh Pengembang. Alasan mengapa Pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa Pengembang dalam posisi dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan Pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.<sup>83</sup>

Secara konseptual, istilah penjualan sebelum bangunan selesai dibangun

---

<sup>81</sup> Leung, B Y P and Hui, "E C M Pricing of Pre-Sale Properties with Construction Uncertainties.In: Khosrowshahi, F (Ed.)", 21st Annual ARCOM Conference, 7-9 September 2005, SOAS, University of London. Association of Researchers in Construction Management, Vol. 1, hlm. 277.

<sup>82</sup> Cornelius Van Der Merwe, *Minium Law*, Cambrige University Press, London, 2015, Hlm. 98.

<sup>83</sup> *Ibid.* hlm 100.

memiliki definisi yang beragam. Pada umumnya dikenal dengan “*the forward contract*”, namun beberapa negara juga memiliki sebutan yang berbeda, misalnya di negara *common-law* justru dikenal dua istilah yaitu “*the forward purchase contract*” dan “*the forward funding contract*”.<sup>84</sup> Dalam perspektif *common law*, seperti misalnya yang diterapkan oleh Pengembang di Inggris, strategi ini digunakan untuk memperoleh kesepakatan dari investor untuk membeli tanah di awal pembangunan, kemudian para Pengembang tersebut akan membangun bangunan sesuai dengan keinginan investor, sementara biaya pembangunannya dibayarkan secara bertahap. Dalam tahap pembangunan tersebut, para Pengembang berkewajiban untuk mencari penyewa/pembeli properti, dan keuntungan yang diperolehnya dibagi berdasarkan kesepakatan antara investor dan Pengembang.<sup>85</sup> Konsep ini sedikit berbeda dengan Indonesia, yang justru pendanaannya diambil dari pembeli properti itu sendiri yang dikenal dengan istilah *pre project selling*.

Konsep *pre project selling* di Indonesia, nyatanya memiliki daya tarik yang besar. Hal tersebut dikarenakan, konsep *pre project selling* sendiri sebenarnya bukan hal yang baru di Indonesia. Pada tahun 1994 sempat menjadi bahan perbincangan di media dan masyarakat, karena metode penjualan ini membuahkan

---

<sup>84</sup> Cécile Proust & Clément-Henri Girardot, “*The Forward Purchase Contract VS The Forward Funding Contract in Spain*”, <https://www.mariscal-abogados.com/the-forward-purchase-contract-vs-the-forward-funding-contract-in-spain/> diakses pada 22 Februari 2022 pukul 17:42 WIB.

<sup>85</sup> Anonim, *A Norton Rose Fulbright Guide, Real Estate A Guide To Commercial Property Investment In England and Wales*, April 2014

hasil spektakuler. Proyek-proyek seperti Rumah susun Taman Rasuna, Lippo City Karawaci, Raffles Village/Hill menjadi contoh pelopor *pre project selling*. Pada saat *launching*, ratusan hingga ribuan unit banyak terjual hanya dalam hitungan jam.<sup>86</sup>

Daya tarik utama *pre project selling* ini adalah karena keuntungan yang didapatkan kedua belah pihak yaitu Pengembang dan konsumen dalam praktik *pre project selling*. Bagi Pengembang, konsep penjualan ini sangat menguntungkan. Pengembang dapat mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun (*test the water*).<sup>87</sup> Sistem penjualan ini juga relatif dapat mengamankan arus kas mereka, yang mana beban investasi yang harus ditanggung dalam rangka pembangunan konstruksi proyek, terbantu dengan uang muka yang disetor oleh konsumen sebesar 20%-30%. Selain itu, biaya bunga pinjaman dan *overhead* perusahaan dapat berkurang. Keuntungan lainnya, dengan *pre project selling* Pengembang sekaligus dapat melakukan tes pasar, dan memprediksi jangka waktu penjualan serta alternatif-alternatif lain yang mesti dipersiapkan jika target belum tercapai. Sementara itu, bagi konsumen, dengan melakukan transaksi di saat *pre project selling*, biasanya ditawarkan diskon sebesar 30%, yang artinya harga beli lebih murah dibandingkan apabila *property* yang dijual tersebut telah terbangun.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Dadan Ramdan, <https://industri.kontan.co.id/news/mahakarya-melanjutkan-proyek-rumah-susun-di-karawaci> diakses pada 20 Februari 2022 Pukul 14:55 WIB.

<sup>87</sup> Sogar Simamora, <http://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id> diakses pada 21 Februari 2022 pukul 15:00 WIB.

<sup>88</sup> Purbandari, “Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem *Pre Project Selling*”, Jurnal Hukum Fakultas Mpu Tantular, Vol 29 Nomor 320 Mei 2012, hlm. 12.

Secara formal yuridis, sistem *pre-project selling* memiliki legitimasi yang kuat karena hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut dengan UU Rumah Susun). Dalam Pasal 42 Ayat (1) UU Rumah Susun disebutkan bahwa pemasaran oleh Pengembang sebelum pembangunan rumah susun selesai dibangun dapat dilaksanakan, dengan tetap memperhatikan persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>89</sup> Adapun syarat-syarat yang dimaksud ialah pembangunan rumah susun tersebut harus memiliki:

- (1) Kepastian peruntukan ruang, yang ditunjukkan melalui Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) yang sudah disetujui pemerintah daerah. SKRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.<sup>90</sup> Adapun SKRK berisi fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan; ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan; jumlah lantai bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan; garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan; KDB maksimum yang diizinkan; KLB maksimum yang diizinkan; KDH minimum yang diwajibkan; KTB maksimum yang diizinkan; dan jaringan utilitas kota.<sup>91</sup>
- (2) Kepastian hak atas tanah yang ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini diperlukan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah yang

---

<sup>89</sup> Luthvi Febryka Nola. *Permasalahan Hukum dalam Praktik Pre-Project Selling Rumah susun*, artikel pada Majalah Info Hukum DPR RI, Vol. IX, No. 18/II/Puslit/September/2017.

<sup>90</sup> Lihat Pasal 1 Angka (5) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung.

<sup>91</sup> Lihat Pasal 14 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung.

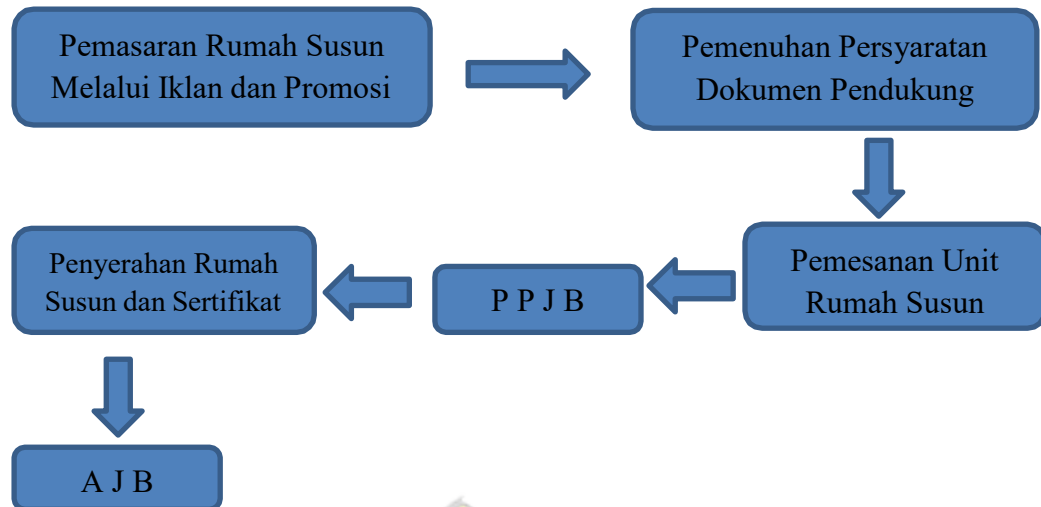
- dapat dibangun rumah susun, sebagaimana menurut Pasal 17 UU Rumah Susun, terbatas pada hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hakguna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (3) Kepastian penguasaan rumah susun, yaitu kepastian status kepemilikan antara: Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM) yang dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan; dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG) yang dibangun diatas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan sewa. Kepastian penguasaan atas rumah susun ini harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah daerah.
  - (4) Perizinan pembangunan rumah susun yang ditunjukkan melalui IMB. IMB merupakan persyaratan administratif yang bersifat wajib yang harus dimiliki oleh Pengembang. IMB ini dikeluarkan oleh Pemerintah daerah melalui proses permohonan izin yang dilengkapi dengan:tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah;data pemilik bangunan gedung; rencana teknis bangunan gedung; dan hasil analisis mengenai dampak lingkunganbagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
  - (5) Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin yang dapat berupa surat dukungan bank atau non bank. Surat ini merupakan bentuk dukungan oleh bank maupun non bank kepada Pengembang untuk tujuan tertentu, dalam hal ini yaitu untuk pembangunan rumah susun.

Berdasarkan Pasal 42 Ayat (2) UU Rumah Susun, dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. PPJB dibuat sebagai perjanjian

pendahuluan yang dibuat di hadapan notaris yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Adapun AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pengembang dalam membuat PPJB ialah: memenuhi status kepemilikan tanah, kepemilikan izin mendirikan bangunan (IMB), ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU), keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal-hal yang dijanjikan.

Terkait hubungannya dengan kegiatan bisnis perjanjian jual beli berfungsi untuk mengamankan transaksi, dengan tujuan untuk dapat mengamankan kepentingan penjual (perusahaan pembangunan yang perumahan dan permukiman/Pengembang) dan calon pembeli satuanrumah susun (pemesan), maka dirasakan perlunya pengaturan secara khusus mengenai pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun yang kemudian dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kepmenpera No.11/1994). Dengan diberlakukannya Kepmenpera No.11/1994 tersebut,maka setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera No.11/1994 tersebut.

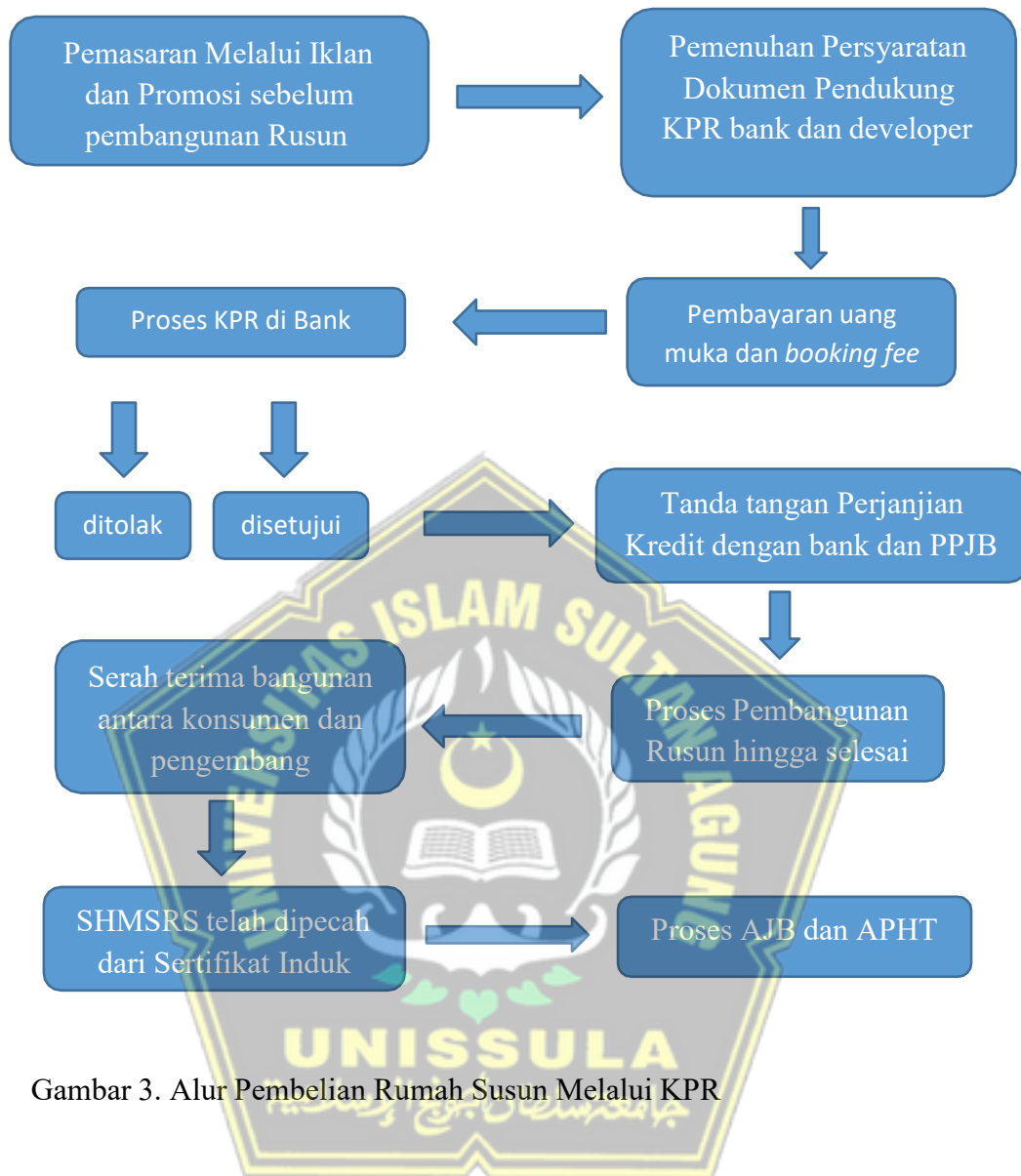




Gambar 2. Alur Pembelian Rumah Susun Melalui Pelaku Pembangunan / *Developer*

Gambar diatas memperlihatkan secara umum proses jual beli rumah susun melalui *developer*. Setidaknya ada 6 tahapan utama yang harus dilalui pembeli untuk membeli rumah susun melalui *developer*. Hal ini dimulai dengan adanya pemasaran melalui iklan rumah susun yang diperjualbelikan. Pemasaran ini biasanya dilakukan langsung oleh Pengembang atau melalui media jasa layanan iklan (televisi, koran, dsb). Kemudian kepastian untuk memenuhi dokumen pendukung yang menjadi tanggungjawab Pengembang. Setelah itu, konsumen baru melakukan pemesanan unit rumah susun, yang selanjutnya diperjanjikan melalui PPJB. Dalam masa dimana rumah susun tersebut telah selesai dibangun sesuai PPJB, maka akan dilakukan penyerahan rumah susun yang diakhiri dengan dibuatnya AJB.

Selain 6 tahapan diatas, ada satu tahap lagi yang biasanya terdapat dalam proses jual beli rumah susun melalui *developer*, yakni proses KPR. Adapun alurnya bisa dilihat di bawah ini



Gambar 3. Alur Pembelian Rumah Susun Melalui KPR

Pada prinsipnya, yang membedakan adalah cara pembayaran oleh pembeli. Dalam proses pembelian rumah susun melalui *developer*, pembeli ditawarkan 3 jenis cara pembayaran, yakni *softcash*, *hardcash*, dan KPR. Metode pembayaran *hardcash* (Tunai Keras) merupakan sistem pembayaran yang dilakukan dalam waktu paling lambat satu bulan, sejak adanya kesepakatan antara pembeli dan Pengembang. Sistem ini memiliki banyak keuntungan, karena biasanya Pengembang akan memberikan

potongan harga rumah yang menggiurkan (sekitar 10% – 15%). Selain harga rumah yang didapat sedikit lebih murah, keuntungan lain adalah tak perlu risau terkait fluktuasi suku bunga pinjaman yang kerap melambung tinggi seperti di sistem KPR. Sedangkan metode pembayaran *Softcash* dengan cara mencicil atau bertahap atau membayar DP dengan kredit KPR Kecil. Waktu pembayaran tunai bertahap biasanya berlangsung selama kurang lebih 6-24 bulan, dengan besaran bunga yang ditetapkan dari pihak Pengembang. Karena jangka waktunya sangat singkat, maka pembeli diwajibkan untuk menyerahkan uang muka yang jumlahnya cukup besar. Kisarannya 30% –50% dari harga rumah, tergantung keputusan Pengembang.

KPRS atau kredit pemilikan rumah susun merupakan salah satu turunan KPR, dimana jaminan yang diagunkan berupa rumah susun yang akan dibeli. Pembelian rumah susun biasanya menggunakan sistem inden. Sistem inden merupakan sistem penjualan dengan mekanisme *pre project selling*. Rumah susun belum selesai dibangun, sertifikat belum selesai dipecah dari sertifikat induknya namun sudah dilakukan penawaran dan pemasaran.

KPR dikategorikan ke dalam kredit konsumtif, sehingga peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang kategorinya adalah konsumtif, seperti pembelian rumah, renovasi rumah, multiguna, pembelian kendaraan bermotor dan tidak boleh dipergunakan untuk kegiatan usaha produktif seperti pembelian stok barang, modal kerja atau pun investasi.

KPR memiliki fungsi yang sangat penting dalam proses kepemilikan tempat tinggal karena menurut data Bank Indonesia bahwa mayoritas masyarakat Indonesia mengandalkan KPR sebagai fasilitas pembiayaan dari perbankan dalam pemilikan rumah. Riset bank Indonesia pada Triwulan IV 2021 menyatakan bahwa sebesar 75.65% pembelian properti residensial dari total pembiayaan.<sup>92</sup>

Kredit Pemilikan Rumah Susun adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan / debitur perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah atau penggunaan konsumtif lainnya. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR, antara lain :

- a. KPRS subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang sudah dimilikinya. Bentuk subsidi bermacam-macam, antara lain subsidi meringankan kredit dalam bentuk program bunga rendah, keringanan dalam bentuk uang muka yang rendah, Kredit bersubsidi ini atau saat ini disebut Fasilitas Likuiditas Peruntukan Perumahan (FLPP) diatur dalam ketentuan pemerintah tersendiri. Tidak semua masyarakat mendapatkan fasilitas kredit ini. Secara umum masyarakat yang mendapatkan fasilitas ini dibatasi oleh penghasilan tiap bulannya dan maksimal plafon yang diperoleh.

---

<sup>92</sup> [https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp\\_245322.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_245322.aspx) diakses pada tanggal 03 Maret 2022.

b. KPRS non subsidi, yaitu KPRS yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat yang memiliki kemampuan untuk membayar angsuran.<sup>93</sup>

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Menurut Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010, Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau rumah susun (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman ditetapkan berdasarkan pendapatan calon nasabah dan nilai agunan. Adanya pertumbuhan KPR ini berdampak positif bagi pelaku bisnis KPR yaitu Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten., Tbk atau disebut juga bank **bjb**. Walaupun bank **bjb** sebagai bank Pemerintah Daerah Jawa Barat, namun bank bjb sanggup beropersi di kancah nasional. Semakin tingginya persaingan dalam industri perbankan, maka KPR bjb akan semakin bersaing secara ketat dengan produk-produk sejenis bank lainnya. Banyak bank lain yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam memenuhi kebutuhan nasabah, mengharuskan bank bjb memiliki strategi pemasaran agresif yang dapat diterapkan secara efektif sehingga dapat bersaing dalam bisnis perbankan dan memperkuat posisi bank bjb di kancah perindustrian perbankan Indonesia.

---

<sup>93</sup> Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, UII Press, Jogjakarta, 2002, Hlm. 147

Rumah juga merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, karena rumah merupakan tempat untuk berteduh, beristirata, serta beribadah. Selain sandang dan pangan, rumah sangat berperan dalam mewujudkan sebuah rumah tangga yang harmonis. Karena setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman untuk membahagiakan keluarganya. Firman Allah SWT dalam Surat An-Nahl Ayat 80 berisi tentang tempat tinggal telah dijelaskan bahwasanya :

“Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) pada waktu kamu bepergian pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)”. (QS. An-Nahl : 80)<sup>94</sup>

Meskipun demikian, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukanlah hal yang mudah. Jumlah lahan yang semakin terbatas membuat harga rumah menjadi semakin mahal, sehingga pembangunan rumah vertikal atau rumah susun saat ini juga ramai di berbagai kawasan di Indonesia, khususnya kota-kota yang merupakan ibu kota Provinsi. Dengan semakin meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah susun, maka perbankan membuka layanan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Susun.

Rumah tapak maupun rumah susun sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UU Perkim),

---

<sup>94</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Penerbit Diponegoro, Bandung, 2005, Hlm. 220.

rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya. Sejak dulu rumah telah menjadi kebutuhan primer bagi semua orang untuk menjamin kelangsungan hidupnya maupun keluarganya. Pada realitasnya rumah bukanlah merupakan suatu hal yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat dikarenakan harganya yang relatif tinggi. Kondisi perekonomian masyarakat Indonesia yang tidak merata mengakibatkan tidak semua orang dapat memiliki rumah yang mereka butuhkan dan dambakan. Dalam memenuhi kebutuhan ini masyarakat memerlukan bantuan, salah satunya adalah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mana dapat dilakukan pembayaran dengan sistem mengangsur sesuai kemampuan. Hampir seluruh bank di Indonesia, baik bank konvensional maupun bank syariah mempunyai produk Kredit Pemilikan Rumah ini. Mekanismenya adalah bank menjalin pola kemitraan dengan pelaku pembangunan yang kemudian menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan. Pembayaran nasabah kepada pelaku pembangunan dengan uang muka antara 5% sampai dengan 20%, sedangkan sisa pembayaran melalui fasilitas KPR bank yang dibayarkan kepada pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan menerima uang sesuai harga pasar yang ditawarkan setelah mendapatkan uang muka yang ditambah dana pencairan KPR dari nasabah yang telah disetujui oleh bank pemberi KPR.

Di sisi lain, sektor perumahan dan permukiman sebenarnya mempunyai fungsi sebagai salah satu roda perekonomian dan pembukaan lapangan kerja yang produktif.

Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat dikatakan sebagai produktivitas pada level Kota maupun Provinsi. Kondisi karakteristik dan potensi termasuk kemampuan serta kapasitas dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesungguhnya beragam dan kontekstual. Dengan demikian bagaimanapun juga perlunya untuk terus dikembangkan strategi operasional penyelenggaraan yang sesuai dengan keberagaman dan kemandirian yang ada di tingkat lokal. Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang masih belum memiliki rumah, namun ada juga sebagian warga yang memiliki rumah lebih dari satu. Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli.

Pada Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 Pasal 1 ayat (1), menyebutkan yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah adalah Kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Selanjutnya Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank, dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa kredit yang diberikan bank untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah bangunan di atas tanah



sendiri, memperbaiki atau meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon. Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari bank, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah sekaligus sebagai nasabah debitur baru dari bank atas agunan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah baik rumah tapak maupun rumah susun ditegaskan bahwa selama jangka waktu pembiayaan pihak bank tidak dapat dilakukan penjualan oleh pihak debitur kecuali dilakukan pelunasan pinjaman terlebih dahulu.

Pada kredit pemilikan rumah susun biasanya pemasaran dilakukan sebelum bangunan rumah susun dibangun oleh pihak penyedia bangunan atau pengembang atau developer. Hal ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 22 ayat (3) yang menyatakan bahwa : “ Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB. Dan diperjelas dengan pada ayat (4) yang berbunyi bahwa sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah Umum Milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun. Pada Pasal 22B ayat (1) poin a dan b menyebutkan bahwa : pemasaran

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:

- a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
- b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun.

Penjelasan pada pemasaran untuk rumah susun pada Pasal 22A huruf b menyebutkan bahwa pemasaran rumah susun dapat dilakukan sebelum proses pembangunan rumah susun. Namun pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (1) harus memiliki paling sedikit:

- a. Kepastian peruntukan ruang, dimana kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
- b. Kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan Rumah; sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.

Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan

mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:

- c. Status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
- d. Sertifikat hak milik satuan Rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah Daerah kabupaten kota atau pemerintah Daerah provinsi khusus untuk provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat PBG. PBG merupakan singkatan dari Persetujuan Bangunan Gedung yaitu perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.<sup>95</sup> Dengan dirilisnya aturan tersebut, maka aturan lama soal pendirian bangunan yang diatur dalam PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang IMB resmi dicabut. Beda antara IMB dan PBG antara lain bahwa IMB merupakan izin yang harus diperoleh pemilik sebelum atau saat mendirikan bangunan, di mana teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin. Sementara itu, PBG bersifat sebagai aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan.
- e. Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

---

<sup>95</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 1 ayat (17) tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pemasaran yang dilakukan sebelum dibangunnya rumah susun dapat menimbulkan resiko tidak selesainya pembangunan rumah susun tersebut. Padahal dalam proses pemasarannya, apabila terdapat konsumen yang berminat terhadap rumah susun tersebut dapat dilakukan jual beli melalui proses Perjanjian Perikatan Jual Beli atau PPJB. Pada PP 11/2021 Pasal 1 angka 10 menyebut, Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB).<sup>96</sup> Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah susun dari bank, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah susun sekaligus sebagai nasabah debitur dari bank dengan jaminan rumah susun tersebut, namun karena bangunan rumah susun belum selesai dan *splitsing* atas sertifikat induk pun belum selesai, maka yang dijadikan jaminan sementara adalah PPJB yang sudah ditandatangani antara pembeli dengan pelaku pembangunan. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut ditegaskan bahwa selama jangka waktu pembiayaan pihak pembeli atau nasabah debitur dilarang menyewakan, menjual atau mengalihkan hak atas rumah susun tersebut pada pihak lain tanpa adanya persetujuan tertulis dari bank selama

---

<sup>96</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Pasal Angka (10) tentang tentang Perubahan atas **Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016** tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

jangka waktu kredit pemilikan rumah dari bank belum berakhir atau dilunasi oleh nasabah debitur. Apabila nasabah debitur wanprestasi kreditnya pada bank, yang mungkin disebabkan karena disebabkan beberapa hal seperti karakter debitur, kapasitas debitur yang menurun dan hal-hal lainnya, menyebabkan bank tidak mempunyai jaminan karena sertifikat hak milik atas satuan rumah susun belum selesai diproses. Hal ini menyebabkan bank berpotensi mengalami kerugian berkaitan dengan hal tersebut. Akibat tidak selesainya proses pembangunan rumah susun oleh pelaku pembangunan menyebabkan potensi resiko kerugian baik yang akan diterima oleh pihak bank maupun pihak debitur sekaligus pihak pembeli.

Dalam proses Kredit Pemilikan Rumah Susun terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan oleh calon debitur, yaitu :

- a. Jenis suku bunga, yaitu pilihan suku bunga, sifat suku bunga flat atau suku bunga efektif, dan suku bunga fixed selama periode tertentu dan suku bunga floating sampai dengan fasilitas kredit KPR lunas.
- b. Plafon kredit yaitu berapa maksimum jumlah fasilitas pinjaman KPR yang diberikan oleh pihak bank.
- c. Presentase Pembayaran (Loan to Value / LTV) yaitu maksimum fasilitas plafon kredit berkisar antara 70% - 90% dari nilai agunan berdasarkan penilaian bank. Atau berapa pembayaran uang muka (down payment)
- d. Jangka waktu kredit yaitu berapa lama masa pinjaman yang dapat diberikan oleh bank. Saat ini, bank memberikan jangka waktu kredit paling lama berkisar 25 tahun.
- e. Perlindungan berupa asuransi jiwa dan asuransi kerugian yaitu biasanya berupa asuransi kebakaran atau kejadian yang tidak terduga lainnya apabila terjadi kepada pihak debitur maupun terhadap properti yang menjadi agunan KPR pada bank.

Kredit Pemilikan Rumah Susun memiliki beberapa jenis, yaitu :

- a) Kredit Pemilikan Rumah Susun Sejahtera adalah Kredit Pemilikan Rumah Susun program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat<sup>97</sup> suku bunga kredit rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit terdiri atas Kredit Pemilikan Rumah Susun untuk pembelian rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal yang menguntungkan dari Kredit Pemilikan Rumah Susun Sejahtera adalah bahwa suku bunga kredit yang sifatnya fixed selama jangka waktu kredit, uang muka yang relative rendah yaitu berkisar 1% sampai dengan 5%, serta jangka waktu kredit (tenor) yang panjang yaitu sampai dengan 25 tahun. Namun demikian, calon debitur Kredit Pemilikan Rumah Susun Sejahtera ini merupakan KPR bersubsidi sehingga perlu diperhatikan persyaratan-persyaratan untuk mendapatkan fasilitas ini, yaitu
1. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia.
  2. Minimal usia 21 tahun atau sudah menikah.
  3. Pemohon maupun pasangan pemohon (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima fasilitas ini dari pemerintah.
  4. Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi :
    - 7 juta
    - Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun.
    - Memiliki NPWP dan SPT tahunan PPh 21 yaitu peruntukan untuk pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>97</sup> PPDPP KemenPUPR Republik Indonesia, <http://ppdpp.id/KemenPUPRRI>, diunduh pada tanggal 16 Maret 2022 pada pukul 14.05 Waktu Indonesia Barat.

- Menandatangani Surat Pernyataan di atas materai yang isinya bahwa pemohon belum memiliki rumah semasa hidupnya.
- Ketentuan penghunian, penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik. Jika pemilik tidak menempati rumah hunian secara terus menerus selama satu tahun tanpa memenuhi kewajiban perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut atau pemerintah menghentikan subsidi bunga yang diberikan. Sehingga konsekwensinya debitur membayar dengan suku bunga komersial dengan angsuran yang lebih tinggi.
- Harga jual rumah susun tersebut wajib mengikuti ketentuan batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui Kredit/Pembayaran Pemilikan Rumah Susun Sejahtera yang ditetapkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan.

Adapun dokumen atau persyaratan yang harus disiapkan oleh pemohon / calon debitur yang diberikan kepada bank adalah sebagai berikut

- Form aplikasi kredit yang dilengkapi dengan pas foto terbaru dari calon debitur dan pasangan calon debitur.
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon dan pasangan pemohon, fotokopi Kartu Keluarga, fotokopi Surat Nikah atau Akte Cerai.
- Slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan, fotokopi Surat Keputusan (SK) Pengangkatan Pegawai Tetap atau Surat Keterangan Kerja (bagi pemohon pegawai atau fixed income).
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir (bagi pemohon wiraswasta, atau non fixed income).
- Fotokopi izin praktek (bagi pemohon professional).
- Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

- Fotokopi rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir.
- Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi untuk pemilikan rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan.

b) Kredit Pemilikan Rumah susun

Jika dilihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian rumah susun adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan sebagainya yang ada pada satu lantai bangunan. Selain itu, KBBI juga menambahkan rumah susun biasanya dibangun sebagai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, serta dilengkapi berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran dan lain-lain. Pengertian rumah susun menurut KBBI inilah yang sering dipakai masyarakat ketika menjelaskan soal rumah susun.

Menurut Neufert seorang arsitek dari Jerman menyebutkan pengertian rumah susun adalah:

*“Bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan.”*

**B. Tujuan dan Manfaat Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) / Rumah susun**

Tujuan dari pembangunan rumah susun yang terdapat pada Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 diantaranya meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi



dan seimbang sedangkan menurut UU No. 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Sedangkan sesuai Undang Undang No.20 Tahun 2011 secara lengkap dan komprehensif menyatakan bahwa tujuan dibangunnya rumah susun adalah sebagai berikut :

- Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
- Meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
- Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang sehat,

aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola permukiman dan permukiman yang terpadu.

- Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.<sup>98</sup>

Adapun penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada :

1. **Asas kesejahteraan;** adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
2. **Asas keadilan dan pemerataan;** adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
3. **Asas kenasionalan;** adalah memberikan landasan agar kepemilikan satuan rumah susun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
4. **Asas keterjangkauan dan kemudahan;** adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. **Asas keefisienan dan kemanfaatan;** adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi

---

<sup>98</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

6. **Asas kemandirian dan kebersamaan;** adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.
7. **Asas kemitraan;** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
8. **Asas keserasian dan keseimbangan;** adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
9. **Asas keterpaduan;** adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
10. **Asas kesehatan;** adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

11. **Asas kelestarian dan keberlanjutan;** adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
12. **Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan;** adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir. Persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan. Serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
13. **Asas keamanan, ketertiban dan keteraturan;** adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan, ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan kebutuhan administratif.<sup>99</sup>

Tidak ada produk perbankan yang dikeluarkan begitu saja tanpa tujuan yang jelas, termasuk Kredit Pemilikan Rumah Susun yang merupakan bagian dari

---

<sup>99</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

KPR sebagai salah satu produk perbankan. Bahwa telah disebutkan pada paragraf sebelumnya bahwa Kredit Pemilikan Rumah Susun erat kaitannya dengan kepemilikan rumah susun. Dengan semakin berkembangnya kemampuan masyarakat atau meningkatnya daya beli masyarakat, kebutuhan akan hunian yang layak semakin tinggi. Dalam prakteknya, terkadang kita pun harus berkompetisi dengan orang lain untuk mendapatkan rumah impian. Beberapa orang dengan daya beli yang tinggi dapat memiliki rumah dengan membelinya secara tunai. Dan sebagian orang mungkin hanya memiliki anggaran dengan kemampuan terbatas namun ingin memiliki rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarga tercinta.

Terdapat pendapat yang berbeda-beda pada tujuan Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun pada debitur. Kredit pemilikan rumah susun atau rumah susun meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan primer. Dengan adanya fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun pada bank memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah tempat bernaung, khususnya di wilayah perkotaan yang lahannya terbatas. Hampir semua bank konvensional dan maupun bank syariah memiliki fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun ini. Namun pada penelitian ini dipilih bank BTN dan bank BJB sebagai bank pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun.

Sesuai pernyataan salah satu pengembang rumah susun atau rumah susun Kota Surabaya bahwa :

Disatu sisi, akibat pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang cepat dan kegiatan perkotaannya yang bervariasi maka ketersediaan lahan di Surabaya telah mengalami kejenuhan dan perubahan untuk kawasan terbangun terutama untuk permukiman, perdagangan dan industri (Nas, 2003). Sehingga struktur pertumbuhan kota mulai bergerak menjauh dari pusat kota menyebar dan menggeser wilayah pinggiran Surabaya. Keterbatasan lahan di daerah tengah perkotaan ini disebabkan pula karena lahan yang berada di pusat perkotaan makin langka dan mahal harganya serta persaingan penggunaannya yang semakin tinggi.<sup>100</sup>

Menurut beberapa sumber maksud dan tujuan diberikannya layanan fasilitas kredit kepemilikan rumah susun atau rumah susun sudah cukup jelas, artinya membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah dikawasan perkotaan yang tanahnya terbatas dan harganya relative tinggi untuk akses kepada tempa lokasi pekerjaan namun tidak memiliki uang tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah susun maupun rumah susun merupakan tempat untuk tinggal dan bermukim dan melakukan kegiatan serta aktivitas lainnya.

Tujuan Kredit Kepemilikan Rumah Susun atau rumah susun sendiri dilakukan atas dasar kebutuhan nasabah dalam mengangsur atau mencicil untuk

---

<sup>100</sup> Yudohusodo, Siswono., *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Inkoppel, Surabaya, 1991, hal. 83.

memiliki rumah susun atau rumah susun yang dekat dengan akses pekerjaan karena lokasi rumah susun yang berada di tengah kota. Dengan membayar uang muka sebesar 10% hingga 20% dari harga rumah susun atau rumah susun, untuk selanjutnya bank yang akan melunasi sisa hutang kepada pihak pengembang atau developer dan debitur mengangsur cicilan selama jangka waktu tertentu, biasanya 10 sampai dengan 20 tahun. Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun merupakan salah satu program pemerintah yang dijalankan oleh bank-bank konvensional maupun bank syariah, baik bank swasta maupun bank BUMN dalam membantu masyarakat agar bisa mendapatkan hunian atau rumah susun atau rumah susun dengan sistem kredit, jual beli berdasarkan asas syariah (murabahah – musyarakah) dan dicicil. Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun sendiri merupakan program pemerintah yang sudah sejak lama dijalankan dan dulu hanya ada pada beberapa bank saja yang menjalankan metode pembayaran angsuran seperti ini. Namun saat ini, telah banyak bank yang memperkenalkan program Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun ini dengan bunga yang bervariasi. Lazimnya jangka waktu atau tenor Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun berkisar 5 tahun sampai dengan 30 tahun lamanya, disesuaikan dengan jenis pekerjaan dan masa kerja dari calon pembeli atau calon debitur. Besarnya jumlah angsuran atau cicilan setiap bulannya juga disesuaikan dengan kemampuan bayar dari calon debitur yang diaksepsi dari penghasilan dan pendapatan dari calon pembeli atau calon debitur. Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun pada dasarnya mempunyai manfaat dan keunggulan bagi

masyarakat yang ingin memiliki hunian di tengah kota khususnya kota-kota besar yang harga tanahnya sudah tidak terjangkau oleh masyarakat pada umumnya.

Apabila dikaitkan dengan Teori Parson, bahwa pentingnya menekankan pemahaman orientasi individu yang bersifat subyektif, termasuk definisi situasi serta kebutuhan dan tujuan individu. Analisa pada Teori Parson lebih banyak menggunakan alat tujuan (*means and framework*) yang pada prinsipnya bahwa suatu tindakan atau perbuatan itu mengarah pada tujuan (memiliki suatu tujuan dan tindakan yang terjadi dalam suatu situasi yang mana unsurnya sudah pasti, sedangkan unsur-unsur lainnya dipergunakan oleh subyek yang bertindak sebagai alat untuk menuju tujuan tersebut, serta secara normatif, tindakan atau perbuatan itu diatur sehubungan dengan penentuan alat dan tujuannya.<sup>101</sup>

Hasil pemikiran analisis Parsons di atas apabila diaplikasikan ke dalam kajian penelitian ini bahwa debitur yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun mempunyai tujuan bahwa untuk dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang dekat dengan lingkungan perkotaan tempat dimana mereka mencari penghidupan yang mana kebutuhan tersebut cukup sulit untuk dipenuhi karena keterbatasan lahan di wilayah perkotaan dan harga tanah yang terus meningkat seiring inflasi sehingga muncul tindakan atau perbuatan yang mengarah pada tujuan tersebut. Parsons menjelaskan bahwa manusia bertindak itu

---

<sup>101</sup> Johnson, Paul Doyle, 1986, Di terjemahkan oleh M.Z Lawang, *Teori Sosiologi Klasik dan Modern*, PT.Gramedia, Jakarta, Hal.106.



terdiri atas dua unsur dasar yaitu orientasi motivasional dan orientasi nilai. Orientasi motivasional mengacu kepada keinginan memperbesar kepuasan dan sebagai penyeimbang. Sedangkan orientasi nilai menunjuk kepada standar-standar yang mengalihkan pilihan-pilihan individu (alat dan tujuan) dan prioritas sehubungan dengan adanya kebutuhan-kebutuhan dan tujuan yang berbeda.

Berikut manfaat dari Kredit Pemilikan Rumah Susun ini, beberapa diantaranya adalah :

#### **1. Meningkatkan Daya Beli Masyarakat**

Tujuan utama dari model Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun ini adalah meningkatkan daya beli masyarakat khususnya masyarakat yang ingin memiliki properti ditengah kota namun terkendala pada keterbatasan dana. Sistem mengangsur dari Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun menjadikan masyarakat yang berpenghasilan relatif terbatas berkisar 4 sampai dengan 7 juta per bulan mampu membeli rumah susun atau rumah susun dengan harga 300 hingga 500 jutaan tanpa harus menunggu bertahun-tahun untuk menabung. Sebab hal ini membantu masyarakat khususnya yang ingin memiliki hunian dengan dana terbatas di tengah kota untuk mengelola keuangan mereka lebih baik lagi dan tentunya meningkatkan daya beli masyarakat sehingga

terjadilah perputaran ekonomi. Kondisi peningkatan daya beli ini dapat juga dipengaruhi oleh manfaat pasar modal dan manfaat leasing.<sup>102</sup>

## **2. Angsuran/Cicilan terjangkau dengan Jangka Waktu lebih dari 5 tahun.**

Program Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun pada bank dapat memberikan manfaat angsuran atau cicilan yang relatif terjangkau setiap bulannya, karena dapat diangsur selama lebih dari 10 tahun dan dengan pilihan skema pembayaran dengan jangka waktu yang panjang maka jumlah biaya yang harus dikeluarkan perbulannya oleh debitur dapat dikelola atau diatur dengan lebih baik. Sebagai contoh seseorang dengan penghasilan atau pendapatan berkisar 6 juta setiap bulannya, dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah Susun ini hanya mengangsur cicilan sejumlah 30% atau 40% dari pendapatan setiap bulannya. Sedangkan sisanya dapat dipergunakan untuk menafkahi hidupnya atau keluarganya sehari-hari.

## **3. Membantu Masyarakat untuk Memiliki Hunian yang Strategis dan layak Huni.**

Saat ini salah satu masalah yang timbul akibat perkembangan Kota Besar yang cukup cepat adalah keterbatasan lahan tanah yang tersedia. Tidak sedikit masyarakat yang menyewa kamar kos atau menempati hunian yang kurang

---

<sup>102</sup> <https://tujuan.co.id/tujuan-pasar-modal-bagi-masyarakat>, diunduh tanggal 08 Juni 2022 Pukul 07.28 WIB.

layak. Dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun ini, maka akan sangat bermanfaat bagi siapapun yang ingin memiliki hunian yang strategis dan dekat dengan tempat kerja. Dengan mengangsur sejumlah cicilan tertentu setiap bulannya, masyarakat sudah dapat memiliki tempat hunian yang layak dengan fasilitas yang cukup baik seperti kolam renang, sarana olah raga, taman dan lain sebagainya. Mekanisme memiliki rumah susun atau rumah susun tidak hanya melalui program Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun saja. Untuk menghindari bunga, masyarakat tertentu memang lebih memilih untuk menabung selama bertahun-tahun atau membelikan emas sebagai bahan investasi untuk dibelikan properti rumah susun atau rumah susun di kemudian harinya.

**4. Tidak Harus Mengumpulkan Uang / Menabung terlebih dahulu untuk Mempunyai Rumah Susun atau Rumah susun.**

Masyarakat harus menyimpan uang berapa lama apabila pendapatan yang diperolehnya berkisar 5 sampai dengan 7 juta dengan tujuan untuk memiliki rumah susun atau rumah susun yang berkisar harga 300 jutaan. Dengan menyisihkan pendapatan sejumlah 30% - 40% setiap bulannya dan sejumlah 10%-20% uang muka atau *down payment* dari harga rumah, konsumen atau debitur sudah dapat menempati hunian rumah susun atau rumah susun yang strategis di wilayah perkotaan. Sehingga dengan pengeluaran yang relatif tidak terlalu besar, masyarakat yang ingin memiliki hunian yang strategis di wilayah perkotaan dapat

terpenuhi tanpa harus menyisihkan uang dan menyimpannya selama bertahun-tahun.

#### **5. Mendorong Masyarakat yang Ingin Memiliki Rumah untuk Dapat Mengelola Keuangannya Dengan Baik**

Faktor finansial merupakan faktor yang penting dalam keluarga untuk dapat dikelola dengan baik. Masyarakat perlu *insight* dan *experience* untuk dapat mengelola finansialnya sehingga dapat dioptimalkan sampai dengan masa pensiunnya. Dengan diselenggarakannya Program Kredit Pemilikan Rumah Susun atau rumah susun ini, masyarakat yang ingin memiliki hunian yang strategis dengan fasilitas yang lengkap dilatih untuk dapat mengatur dan mengelola keuangannya dengan baik untuk menetapkan skala prioritas.

#### **6. Membantu Pemerintah Mengurangi Permukiman Kumuh**

Pemenuhan *Backlog* hunian yang saat ini dicanangkan pemerintah untuk dipenuhi membantu untuk mengurangi hunian yang tidak layak dan kumuh. Hal ini juga bermanfaat untuk lingkungan sosial. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah Susun dan Rumah susun, dimana terdapat percepatan untuk masyarakat yang berniat memiliki rumah susun dengan mekanisme angsuran atau cicilan daripada harus menyimpan atau menabung selama berbelas belas tahun dan pada saatnya membeli rumah susun, fluktuasi kenaikan harga property seiring inflasi cukup mengganggu finansial.

## 7. Menghindari Fluktuasi Inflasi Harga Properti

Harga properti kian hari kian meningkat, hal ini disebabkan adanya faktor inflasi terhadap bahan-bahan material maupun lahan tanah, Produk bank yang satu ini, yaitu Kredit Pemilikan Rumah Susun atau Rumah susun dapat mengurangi risiko inflasi atas property rumah susun yang mungkin terjadi dikemudian hari. Harga properti saat ini dengan tahun depan atau bahkan sepuluh tahun kemudian belum tentu sama. Pembelian Rumah Susun atau rumah susun saat ini dengan kemudian hari tentu berbeda.

Beberapa manfaat lainnya dari Kredit Pemilikan Rumah Susun atau Rumah susun pada bank, antara lain :

1. Uang Muka atau *Down Payment* yang relatif terjangkau.

Apabila masyarakat ingin membeli rumah susun atau rumah susun secara tunai atau cash namun tidak memiliki cukup dana, maka untuk mengumpulkan uang seharga rumah susun yang akan dibeli, masyarakat wajib mengumpulkan dana atau tabungan sehingga mencukupi untuk membeli rumah susun atau rumah susun tersebut. Sebaliknya apabila masyarakat ingin memiliki rumah susun atau rumah susun melalui fasilitas yang disediakan oleh bank yaitu Kredit Pemilikan Rumah Susun atau Rumah susun, maka masyarakat yang menjadi calon nasabah debitur bank cukup menyediakan sejumlah dana yang diperuntukan sebagai uang muka atau *down payment* sejumlah 10% sampai dengan 20% saja dari harga tunai rumah susun atau rumah susun dan biaya-biaya

bank lainnya seperti biaya provisi dan administrasi, biaya notaris PPAT dan pajak jual beli serta biaya lainnya.

## 2. Investasi Jangka Panjang untuk Pemilik Rumah Susun / Rumah susun

Membeli rumah susun atau rumah susun melalui fasilitas yang disediakan bank yaitu Kredit Pemilikan Rumah Susun / rumah susun juga sekaligus sebagai properti yang ditujukan sebagai investasi. Dimana apabila rumah susun atau rumah susun ini sudah tidak ditinggali pemilik maka dapat disewakan kepada orang lain. Nilai rumah susun atau rumah susun akan terus naik seiring waktu. Keuntungan lainnya adalah bahwa selain harga jual rumah susun atau rumah susun tersebut bisa lebih tinggi daripada harga belinya dulu.

## 3. Legalitas

Apabila membeli rumah susun atau rumah susun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun / Rumah susun nasabah debitur akan mendapatkan sertifikat strata title sekaligus dibaliknama ke atas nama nasabah debitur melalui Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **C. Persyaratan Mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun /Rumah susun.**

Pengertian mengenai Kredit Pemilikan Rumah Susun / rumah susun pada konsumen memiliki sudut pandang yang berbeda-beda. Pada umumnya sebelum memutuskan untuk membeli rumah susun / rumah susun dengan cara mengangsur,

konsumen harus lebih dahulu untuk pemahaman Kredit Pemilikan Rumah Susun / rumah susun.

Untuk mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah susun ada beberapa persyaratan yang harus diajukan oleh calon debitur yaitu adalah merupakan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan adanya Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, Surat Nikah atau Akta Cerai, serta NPWP. Ada dua kategori untuk debitur yang diterima bank dari segi pendapatan, yang pertama adalah yang mempunyai pendapatan tetap (*fixed income*) dan pendapatan tidak tetap (*non fixed income*). Untuk debitur dengan pendapatan tetap biasanya adalah pegawai atau karyawan yang bekerja di Perusahaan tertentu, sedangkan untuk debitur dengan pendapatan tidak tetap biasanya adalah yang menggeluti bidang professional seperti notaris, dokter atau debitur yang mempunyai usaha sehingga perhitungan untuk kemampuan membayarnya dengan menggunakan hasil usahanya. Untuk calon debitur dengan pendapatan tetap biasanya melampirkan slip gaji, SPT PPH 21, rekening tabungan 3 bulan terakhir sebagai rekening pembayaran gaji. Sedangkan untuk calon debitur dengan pendapatan tidak tetap atau pengusaha atau professional biasanya melampirkan SIUP, TDP, Akte Pendirian Perusahaan , rekening tabungan atau giro. Dan biasanya semua dokumen diserahkan kepada bank dalam bentuk fotokopi yang telah diverifikasi oleh pegawai bank. Untuk batas usia debitur dalam proses pengajuan kredit berkisar dari 50 tahun sampai dengan 55 tahun. Apabila melewati jangka waktu tersebut maka dikategorikan debitur sebagai debitur pensiunan dimana jangka waktu kreditnya bisa mencapai usia 75 tahun.

Adapun bank menetapkan persyaratan dalam pengajuan Kredit Pemilikan

Rumah susun, yaitu sebagai berikut :

Tabel 2. Persyaratan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah susun

No	Ketentuan	Persyaratan
1	Pemohon	WNI berusia minimum 18 tahun/telah menikah, berstatus pegawai, pengusaha dan profesional
2	Lama bekerja / berusaha	Karyawan Lama bekerja minimal 1 tahun di Perusahaan yang terakhir atau minimal 2 tahun di bidang yang sama
3	Usia maksimum saat kredit berakhir	Karyawan : 55 tahun Pengusaha / professional : 65 tahun
4	Asuransi	Wajib mengcover asuransi jiwa dan kerugian dengan syarat <i>banker's clause</i>
5	Perjanjian	Bersedia menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT)



6	Pembayaran	Pembayaran Angsuran secara autodebet dari rekening pemohon yang bersangkutan di Bank
---	------------	--

Sumber : bank bjb yang sudah diolah kembali oleh peneliti.

Dalam Kredit Pemilikan Rumah susun, debitur umumnya dapat melakukan pemindahan kredit ke bank lain atau lazim disebut *take over* apabila suku bunga *fixed* nya sudah berakhir karena suku bunga menjadi naik karena berlaku suku bunga *floating*, namun syaratnya shm strata title dari rumah susun sudah selesai prosesnya. Ada pun beberapa tujuan dari pengalihan kredit ke bank lain adalah diantaranya sebagai berikut :<sup>103</sup>

1. Untuk memperoleh suku bunga yang lebih rendah atau lebih kompetitif dari bank lain. Praktiknya untuk menarik debitur dari bank lain bank melakukan bunga *fixed* yang lebih rendah dari pada bunga *floating*-nya.
2. Untuk memperoleh dana segar dari kenaikan nilai plafon kreditnya di bank baru, karena bank akan melakukan penilaian kembali terhadap asset yang akan dijadikan agunan yaitu berupa rumah susun. Jika nilai agunan meningkat maka debitur akan memperoleh tambahan nilai plafon baru dari bank yang akan melakukan *take over*.

<sup>103</sup> Cara Mudah Take Over KPR”, Duwitmu.com, diunduh tanggal 22 September 2021 Jam 14.00 WIB

Namun demikian, debitur perlu mengingat kembali bahwa meskipun pengalihan kredit ke bank lain memiliki sejumlah keuntungan, peminjam perlu mempertimbangkan biaya dari *take over* tersebut karena proses *take over* memerlukan biaya administrasi baru kembali yang dikenakan pihak bank.

Selain mengamati persyaratan mengenai Kredit Pemilikan Rumah susun, kita juga perlu memahami hal hal signifikan saat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah susun, yaitu

1. Apabila rumah susun yang akan dibeli dari perorangan, maka perlu dipastikan bahwa sertifikat strata title telah selesai dan tidak bermasalah serta IMB sesuai dengan kondisi dan lokasi rumah susun.
2. Apabila membeli rumah susun dari developer, perlu diperhatikan mengenai perizinan dan hal-hal sebagai berikut :

Izin Peruntukan Tanah : Izin Lokasi, Aspek Penata-gunaan Lahan, Site Plan yang telah disahkan, dan lain sebagainya.

Prasarana sudah tersedia.

2.3.Kondisi lahan telah matang.

Sertifikat minimal SHGB atau HGB Induk atas nama pengembang atau developer.

IMB Induk

Kenali reputasi penjual dan developer yaitu dengan memastikan rekam jejak (baik penjual perorangan ataupun developer).

Lakukan jual beli melalui notaris PPAT bukan di bawah tangan. Apabila rumah susun yang akan dibeli dalam status agunan bank, maka pastikan kredit di bank sebelumnya relative aman.

#### 1. Jenis Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah susun

Dalam perhitungan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah<sup>104</sup> maupun Rumah susun, bank pada umumnya menerapkan dua jenis suku bunga :

Suku bunga tetap (*fixed rate*).

*Fixed Rate* adalah tingkat suku bunga dimana selama jangka waktu tertentu tidak mengalami perubahan. Biasanya suku bunga tetap ini merupakan suku bunga rendah dengan tujuan untuk menarik debitur mengambil fasilitas di bank tersebut. Suku bunga *fixed rate* ini berkisar dari 0% sampai dengan 5%, tergantung pada kondisi bank. Jangka waktu biasanya 1 tahun sampai dengan 5 tahun.

Suku Bunga Mengambang (*Floating Rate*)

Suku bunga mengambang adalah tingkat bunga yang berubah sesuai dengan kondisi tingkat bunga pasar. Apabila sudah menggunakan *floating rate*, maka suku bunga KPR akan mengikuti suku bunga yang berlaku di pasaran. Saat suku bunga KPR di pasar naik, maka bunga mengambang pun akan mengalami

---

<sup>104</sup> “3 Langkah Mudah Mengatasi Naiknya Cicilan KPR”, Duwitmu.com., diunduh tanggal 23 Agustus 2021 Jam 15.00 WIB.

kenaikan. Dan apabila suku bunga pasar turun, bunga *floating rate* ini belum tentu turun, dikembalikan kepada kebijakan bank.

#### Suku Bunga *Capped*

Beberapa bank ada yang menawarkan suku bunga *capped* atau dibatasi. Bunga *capped* bersifat seperti bunga mengambang, namun dibatasi. Contohnya, jika calon debitur mendapatkan suku bunga *capped* sebesar 10%, maka suku bunga yang dikenakan kepada debitur akan fluktuatif sesuai pasar namun maksimal 10%. Jika bunga pasar mencapai 11%, maka debitur hanya akan dikenakan bunga sebesar 10%. Namun jika bunga pasar turun hingga 9%, maka bunga yang akan dikenakan kepada debitur juga turun sebesar 9%.<sup>105</sup>

#### Suku Bunga Flat

Suku bunga flat adalah dimana komposisi angsuran pada bank baik pokok dan bunganya adalah tetap sampai dengan kreditnya lunas. Jadi praktek suku bunga ini lebih menguntungkan pihak debitur pada saat pelunasan karena komposisi pembayaran pokok dan bunganya sama. Namun demikian bank biasanya akan memberikan denda pelunasan yang besar apabila kredit dilunasi sebelum waktu jatuh tempo sesuai kesepakatan awal.

#### Suku Bunga Anuitas

---

<sup>105</sup> [www.rumah.com/panduan-properti/](http://www.rumah.com/panduan-properti/) diakses pada tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 10.13 WIB.

Suku bunga anuitas adalah dimana komposisi angsuran pada bank bunga yang dibayar akan lebih besar diawal-awal angsuran dan komposisi pokok lebih kecil. Sehingga apabila ada pelunasan diawal oleh debitur maka pokok hutang masih tinggi. Sehingga merupakan sedikit kerugian bagi pihak debitur yang melunasi kreditnya di awal. Namun demikian biaya penalty yang diterapkan bank sedikit lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga flat.

## 2. Simulasi Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) / Rumah susun (KPA)

Simulasi Kredit Pemilikan Rumah susun merupakan gambaran tentang proses kredit sebuah rumah susun atau rumah susun yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah debitur yang hendak membeli rumah susun melalui proses Kredit Pemilikan Rumah susun. Proses simulasi kredi ini akan dilakukan pihak pemberi kredit atau bank dengan pihak yang akan mengajukan kredit pemilikan rumah susun ini.

Pihak pengembang atau developer terlibat hanya dalam penetapan harga rumah susun yang akan dijual. Uang muka dari calon debitur juga menentukan besaran fasilitas kredit yang akan diterima oleh calon debitur. Namun demikian kemampuan bayar debitur juga menentukan besaran pokok hutangnya nanti.

Simulasi Kredit Pemilikan Rumah susun pada tiap bank akan berbeda-beda sehingga setiap pengajuan Kredit Pemilikan Rumah susun yang dilakukan oleh calon debitur akan menghasilkan skema yang bisa berbeda juga, baik dari sisi jumlah angsuran yang disebabkan karena perbedaan suku bunga, jangka waktu kredit, uang muka, kemampuan bayar debitur, biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh calon

debitur yaitu mulai dari biaya administrasi, biaya provisi, biaya notaris akad kredit dan perikatan jaminan, biaya asuransi jiwa maupun kerugian dan dan lain sebagainya. Hal tersebut di atas merupakan sebuah informasi dan menjadi sebuah gambaran untuk yang dibutuhkan calon debitur untuk pengajuan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah susun.

Pada umumnya pihak pengembang dan pihak perbankan sudah memiliki hubungan kerjasama dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah susun ini sehingga calon debitur bisa mendapatkan informasi terkait simulasi kredit ini melalui pihak bank maupun pihak pengembang. Melalui pihak pengembang informasi mengenai simulasi ini bisa diperoleh melalui beberapa bank sekaligus, sehingga pilihan keputusan pengambilan kredit lebih informatif untuk calon debitur. Dengan hal ini calon debitur dapat memilih fasilitas KPA mana yang lebih menguntungkan atau lebih ringan.

Telah disebutkan bahwa dalam mengajukan KPA ini ada beberapa persyaratan atau ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur, baik calon debitur dengan pendapatan tetap atau *fixed income* mulai dari usia yang tidak lebih dari 50 tahun, fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Akta Nikah / Cerai untuk calon debitur yang sudah atau pernah berkeluarga, NPWP, dokumen pemilikan seperti Sertifikat jaminan, IMB serta bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, Surat Keterangan gaji / Slip gaji 3 bulan terakhir dan rekening tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir, sedangkan untuk yang profesinya adalah pengusaha, professional persyaratan yang dimintakan antara lain laporan keuangan yang terdiri dari laporan rugi laba, neraca maupun cashflow perusahaan 2 tahun terakhir, bukti-bukti usaha seperti SIUP, NPWP, TDP, rekening perusahaan 2 tahun terakhir.

Setelah dokumen-dokumen tersebut di atas diserahkan kepada pihak bank, melalui pihak pengembang developer dimana sebelumnya calon debitur diminta untuk mengisi formulir pengajuan yang disediakan pihak bank terlebih dahulu. Pihak bank dalam hal ini melakukan pengecekan mengenai *track record* calon debitur melalui mekanisme aplikasi SLIK yaitu Sistem Layanan Informasi Keuangan yang pengelolaannya di bawah tanggung jawab Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang bertujuan untuk melaksanakan tugas pengawasan dan pelayanan informasi keuangan yang salah satunya berupa penyediaan informasi debitur (iDEB). Hasil daripada pengecekan SLIK yang dilakukan pihak bank ini *outputnya* berupa informasi kredibilitas keuangan calon debitur yaitu *track record* apakah calon debitur pernah menikmati fasilitas kredit sebelumnya, kualitas kredit yang pernah calon debitur nikmati. Apabila hasil SLIK memenuhi kualifikasi yang ditetapkan oleh pihak perbankan, langkah selanjutnya pihak bank akan melakukan wawancara atau konfirmasi dan biasanya apabila terdapat kekurangan berkas pada saat dilakukan *on the spot* ke lokasi usaha atau tempat bekerja calon debitur sekaligus melengkapi kekurangan berkas kredit. Pada bank terdapat aturan mengenai kemampuan bayar calon debitur yang disebut *repayment capacity* (RPC) atau Debt Service Ratio (DSR) yaitu rasio antara jumlah angsuran dibandingkan dengan pendapatan atau gaji bersih yang diterima debitur setiap bulannya. Rasio RPC atau DSR ini berkisar 30% sampai dengan 50% dari pendapatan yang diterima calon debitur. Sebagai contoh, apabila pendapatan bersih calon debitur Rp.10.000.000,- maka sesuai ketentuan internal bank maksimal angsuran yang dibayar oleh debitur berkisar Rp.3.000.000,- sampai dengan

Rp.5.000.000,- dengan asumsi sisa pendapatannya dipergunakan untuk kehidupannya sehari-hari.

Tahap terakhir dalam proses KPA ini apabila kredit disetujui oleh pihak bank adalah dilakukannya akad kredit dan perikatana jaminan antara calon debitur dan pihak bank. Hal ini merupakan titik awal dari dimulainya kredit dimana diatur mengenai jangka waktu kredit, besaran angsuran kredit dan tanggal jatuh tempo kredit. Hal yang harus disiapkan oleh calon debitur pada saat dilakukan akad kredit adalah sejumlah uang yang digunakan untuk pembayaran biaya-biaya KPA dimulai dari biaya bank, biaya notaris, biaya pengikatan, dan lain sebagainya. Untuk calon debitur yang sudah berkeluarga diwajibkan untuk membawa pasangan sahnya untuk menandatangani Perjanjian Kredit karena akan menjadi harta bersama dikecualikan untuk calon debitur yang mempunyai perjanjian harta terpisah dengan pasangannya. Pada bulan berikutnya, calon debitur yang sudah menjadi debitur bank mulai membayar angsuran setiap bulannya. Dalam hal ini artinya, debitur bisa menempati rumah susun yang sudah dibelinya apabila siap huni.

Terdapat tahapan-tahapan dalam pengajuan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah susun, yakni :

- 1) Tahapan-tahapan dan cara pengajuan Kredit Pemilikan Rumah susun sampai dengan penandatanganan Akad Kredit.

Kredit Pemilikan Apartemen sepertinya menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian ditengah kota dengan harga yang relative terjangkau yang seperti kita ketahui bersama bahwa harga property yang berlokasi ditengah kota



relative tinggi dan harga yang kian meninggi serta kurang terjangkau untuk sebagian lapisan masyarakat. Namun demikian, pembelian rumah susun walaupun melalui mekanisme KPA, calon debitur harus menyiapkan dana yang akan digunakan untuk membayar biaya KPA. Berikut dana yang akan dikeluarkan calon debitur yang mengajukan fasilitas tersebut.

1. Tanda jadi atau *booking*

Uang tanda jadi atau booking ini dikenakan kepada calon pembeli untuk menunjukkan itikad baik bahwa calon pembeli serius untuk membeli rumah rumah susun dengan jumlah yang telah disepakati, biasanya dibayarkan kepada pengembang untuk tanda memesan unit rumah susun yang tersedia.

2. Uang Muka atau *Down Payment* (DP)

Dana untuk uang muka disiapkan oleh calon debitur dari awal pengajuan fasilitas kredit pemilikan rumah susun. Dilunasi pada saat pencairan fasilitas kredit rumah susun dari bank kepada pihak developer bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli atau Perjanjian Perikatan Jual Beli apabila rumah susun indent.

3. Biaya Notaris

Biaya notaris biasanya dikenakan kepada calon debitur untuk pembayaran jasa Akta Perjanjian Kredit atau Akta Pengakuan Hutang yang telah disiapkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Biaya Balik Nama dikenakan kepada calon debitur untuk proses baliknama kepemilikan. Perikatan jaminan dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta Penandatanganan Akta

Pembebanan Hak Tanggungan juga dikenakan biaya untuk pengurusan administrasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

#### 4. Biaya Bank dan Asuransi

Biaya bank terdiri dari biaya administrasi, biaya provisi, serta biaya asuransi jiwa debitur serta asuransi kerugian jaminan atas kebakaran, gempa bumi dan lain sebagainya.

**Tabel 3. Simulasi Rincian Biaya KPA**

<b>Rincian Harga Rumah</b>	
Harga	: Rp. 300.000.000,-
Tanda Jadi	: Rp. 3.000.000,-
<u>Uang muka</u>	<u>: Rp. 27.000.000,-</u>
Total Uang Muka	: Rp. 30.000.000,- (1)
Plafon Pembiayaan	: Rp.270.000.000,-
<b>Rincian Biaya Notaris</b>	
Biaya Balik Nama	: Rp.3.000.000,-
Biaya Perjanjian Kredit	: Rp.1.500.000,-
Biaya APHT	: Rp.2.000.000,-
<u>Biaya SKMHT</u>	<u>: Rp. 500.000,-</u>
Jumlah Biaya	: Rp.7.000.000,- (2)
<b>Rincian Biaya Bank dan Asuransi</b>	
Biaya Provisi	: Rp. 3.000.000,-
Biaya Adm.	: Rp. 500.000,-
Biaya Apraisal	: Rp. 1.000.000,-
<u>Biaya Asuransi</u>	<u>: Rp. 4.500.000,-</u>
Jumlah Biaya	: Rp.9.000.000,- (3)
<b>Rincian Biaya Pajak</b>	
BPHTB	: Rp.12.000.000,- (4)

Sumber : Bank bjb, diolah kembali oleh peneliti

## 2) Mengetahui dan Memahami Proses Pengajuan KPA ke Bank

Ada beberapa hal yang perlu diketahui dan dipahami oleh calon debitur dalam proses pengajuan fasilitas KPA, antara lain yaitu :

Mempelajari persyaratan pengajuan KPA sehingga mudah dalam melengkapi dokumen yang disyaratkan oleh bank.

Adanya proses appraisal / penilaian oleh pihak bank atau Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP)

Simulasi dan kalkulasi penawaran bank terkait suku bunga, biaya proses KPA, biaya Pajak dan lain lain)

Proses Akad Kredit Bank

## 3) Proses Pelaksanaan dan Pengajuan

Selanjutnya proses-proses lain yang harus dilakukan calon pembeli atau calon debitur bank adalah sebagai berikut :

Calon debitur melengkapi dokumen atau berkas yang dipersyaratkan.

Calon debitur memastikan semua dokumen sudah dipersiapkan sebelum pengajuan proses KPR ke bank, adapun dokumen terbagi menjadi 2 bagian, antara lain :

- Dokumen Pribadi calon debitur :
  - a. KTP dan Kartu Keluarga pasangan suami istri
  - b. NPWP
  - c. Akta Nikah

- d. Slip gaji / Surat Keterangan gaji
- e. Surat Keterangan bekerja bagi karyawan
- f. Rekening koran atau tabungan
- Dokumen Agunan Rumah susun yang akan dimiliki :
  - a. Surat Penawaran Harga dari pihak penjual / developer
  - b. Sertifikat strata title apabila rumah susun *ready stock* atau siap huni.
  - c. Salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
  - d. Salinan bukti pembayaran uang muka (DP) dan Surat bahwa dari pihak developer yang menyatakan kesepakatan untuk melakukan jual beli dengan calon debitur atas unit rumah susun.

**Tabel 4. Kelengkapan Dokumen Permohonan KPRS**

No	Dokumen	Jumlah
1	Fotokopi KTP Suami Istri	3 lembar
2	Fotokopi Kartu Keluarga	3 lembar
3	Fotokopi Surat Nikah	3 lembar
4	Surat Keterangan Pegawai Tetap	Asli
5	Slip Gaji / Surat Keterangan Penghasilan	Asli

6	Fotokopi rekening Tabungan 3 bulan terakhir	3 lembar
7	Fotokopi NPWP / SPT PPH 21	3 lembar
8	Surat Izin berusaha (SIUP, TDP dsb)	3 lembar

**Sumber.** Bank bjb, diolah kembali oleh peneliti

Apabila berkas yang dipersyaratkan telah lengkap, calon debitur segera menyerahkan kepada pihak bank untuk dilakukan proses lebih lanjut.

Proses Apraisal / Penilaian objek agunan

Apabila kondite calon debitur dinyatakan baik oleh pihak bank dimana informasi tersebut didapatkan dari hasil SLIK, pihak bank akan melanjutkan proses kredit dengan melakukan appraisal atas agunan. Jika bank telah melakukan kerjasama dengan pihak developer maka biaya untuk appraisal biasanya tidak dikenakan. Dan sebagai ganti nilai appraisal biasanya digunakan Daftar Harga Rumah susun atau *Pricelist*. Kesepakatan telah dibuat yang dicantumkan dalam Perjanjian Kerjasama sehingga bank telah setuju dengan harga yang dicantumkan oleh pihak pengembang dalam bentuk pricelist

Kalkulasi Penawaran Bank

Beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh calon debitur mengingat Kredit ini mempunyai karakter dengan komitmen jangka panjang dalam hal pembayaran angsurannya, antara lain :

- a. Calon debitur sebaiknya memperhatikan kembali terhadap penawaran suku Bunga yang diberikan oleh bank.

Di awal pinjaman bank pada umumnya menawarkan bunga dengan suku bunga ringan yang disebut dengan *fixed rate*, suku bunga ini ditawarkan dengan jangka waktu tertentu dan nilai suku bunganya pun di bawah suku bunga pasaran. Pada perjanjian kredit, setelah suku bunga *fixed rate* yang relatif ringan tersebut, pihak bank akan menaikkan suku bunga menjadi suku bunga pasar, dimana perhitungan tersebut mengacu kepada BI Rate yaitu suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia melalui rapat bersama Dewan Gubernur dan dilakukan setiap bulan. Begitu BI menetapkan BI Rate tinggi maka pihak perbankan secara otomatis akan menyesuaikan. Sebaliknya apabila BI rate menurunkan suku bunga acuannya, bank tidak serta merta menurunkan suku bunga KPA nya.

- b. Mengamati syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh bank

Hal ini adalah penting untuk calon debitur karena pada prinsipnya perjanjian kedua belah pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai adagium "*Pacta sun servanda*". Sebagai contoh besaran denda *penalty* yang ditetapkan oleh pihak bank untuk pelunasan dipercepat. Oleh karena itu calon debitur sebaiknya memperhatikan kondisi tersebut apabila memang terdapat rencana pelunasan dipercepat maka sebaiknya mencari bank yang menetapkan denda *penalty* yang ringan. Begitu juga dengan

denda keterlambatan pembayaran angsuran, harus diperhatikan berapa nilainya tersebut.

c. Memperhatikan biaya yang timbul akibat KPA

Calon debitur sebaiknya memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan biaya kredit, misalnya biaya provisi, biaya balik nama sertifikat, biaya-biaya asuransi dan biaya-biaya notaris. Apabila kredit disetujui bank, bank akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SP2K), dimana didalamnya terdapat syarat ketentuan yang berlaku, kewajiban dan hak calon debitur. Untuk biaya notaris, biasanya calon debitur dapat menanyakan secara langsung kepada pihak notaris yang ditunjuk bank dan telah menjadi rekanan bank. Biaya notaris ini meliputi Perjanjian Kredit (PK), Akta Jual Beli (AJB), biaya Balik Nama, pajak penjual dan pembeli, pengecekan sertifikat, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan lain sebagainya.

d. Penandatanganan Akta Perjanjian Kredit

Penandatanganan akad kredit adalah puncak dari proses pengajuan kredit rumah susun. Proses ini dilakukan di hadapan notaris PPAT yang sudah jauh-jauh hari diagendakan sesuai tanggal yang telah disepakati. Para pihak yang hadir pada akad ini antara lain Pihak Pembeli atau Pihak Debitur (suami dan istri), perwakilan dari pihak bank, perwakilan dari pihak developer sebagai pihak penjual dan pejabat notaris PPAT. Semua pihak tidak dapat diwakilkan karena diwajibkan untuk dapat menunjukkan identitas aslinya di hadapan

pejabat Notaris dan PPAT. Masing-masing pihak, baik pembeli maupun penjual akan menyerahkan dokumen yang diperlukan. Misalnya penjual menyerahkan dokumen yang diperlukan (SHM Strata title), IMB dan lain lain yang sebelumnya telah dilakukan pengecekan oleh pihak Notaris ke Kantor BPN dan melakukan pengecekan dan memastikan telah dilakukan pembayaran pajak penjual serta pembeli. Apabila sertifikat belum selesai diproses maka bukan dilakukan jual beli namun akadnya adalah perikatan jual beli terlebih dahulu. Jika semua sudah *clear* dan dokumen perjanjian kredit telah ditandatangani kedua belah pihak, maka bank akan melakukan transfer dan kepada pihak penjual atau developer. Notaris juga akan melakukan proses balik nama sertifikat strata title dan membebaskan hak tanggungan.

#### **D. Pihak Yang Terlibat dalam Kredit Pemilikan Rumah Susun**

Pihak yang berkaitan secara langsung dalam proses KPRS atau KPA ini adalah antara lain:

##### **a. Konsumen / Pembeli Rumah Susun**

Pada Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai Perlindungan Konsumen (UUPK), dijelaskan bahwa konsumen adalah : “Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun mahluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. Sesuai dengan bunyi Penejelasan Pasal 1 angka (2) UUPK, kata “pemakai” menekankan bahwa konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*)



yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk. Konsumer akhir adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga, atau rumah tangganya dan tidak untuk keperluan komersial.<sup>106</sup> Sedangkan menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang dimaksud dengan Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dana atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di lembaga jasa keuangan antara lain nasabah pada perbankan, pemodal di pasar modal, pemegang polis pada perasuransian dan peserta pada dana pensiunan berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan. Dalam kaitannya dengan kajian ini, maka yang dimaksud dengan konsumen adalah pihak yang mendapatkan kredit atau pinjaman dan bank sekaligus pembeli dari rumah susun yang dijual pihak developer.

b. Perusahaan Pengembang Perumahan / rumah susun (Developer)

Menurut Pemandagri Nomor 3 Tahun 1987 Pasal 1 angka (1), pengertian dari Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah :” Badan Usaha yang berbentuk badan hukum, yaitu berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan masyarakat penghuni lingkungan permukiman. “Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 golongan berdasarkan pemilikan dan sasaran pembangunan perumahan, yaitu :

---

<sup>106</sup> Nasution, A.Z., 1999, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Hal.73.

### 1. Perusahaan Pengembang Milik Negara

Perusahaan ini seperti halnya Perum Perumnas, yang selain bertujuan menjangking keuntungan tetapi juga untuk menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

### 2. Perusahaan Pengembang Swasta

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) yang merupakan satu-satunya organisasi pegusaha yang bergerak di bidang perumahan di Indonesia. Usaha real estate pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal tanah termasuk segala hal yang dilakukan diatasnya. Di bidang real estate terdapat spesialisasi profesi seperti : pengembangan tanah dan bangunan, penilaian real estate, usaha penelitian dan lain-lainnya. Usaha real estate yang berkembang pesat di Indonesia adalah usaha pengembangan tanah dan bangunan yang dikenal dengan profesi penembang kawasan perumahan dan pemukiman atau secara umum disebut Pengembang (developer).

### c. Perbankan

Perbankan sebagai lembaga intermediasi menghimpun dana mayarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit. Berbagai macam produk bank dalam bentuk funding atau menghimpun dana yaitu tabungan, giro dan deposito serta dalam bentuk lending atau kredit seperti salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah Susun. Dalam

menyalurkan kreditnya bank mengacu pada Undang-Undang Perbankan No.10/1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.07/1992 tentang Perbankan. *Prudential Banking Principle* ialah sesuatu asas yang menjelaskan bahwasanya dalam menjalankan fungsi dan aktivitas usahanya bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian atau prudential banking principle dalam rangka melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan padanya. Kegiatan perbankan di Indonesia dilandasi oleh beberapa prinsip atau azas, yaitu azas demokrasi ekonomi, azas kepercayaan dan azas kehati-hatian. Tujuan tulisan ini untuk mengetahui tentang pengaturan atau prinsip kehati-hatian dalam undang-undang perbankan kaitannya dengan pemberian kredit oleh bank, serta untuk mengetahui hukum bagi bank yang melanggar azas kehati-hatian. Pengaturan prinsip kehati-hatian secara umum dalam kegiatan usaha bank diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Akibat hukum pelanggaran prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit oleh bank, dapat diberikan sanksi hukum berupa sanksi pidana maupun denda.

Lebih lanjut sesuai hasil wawancara dengan Bapak Safii, Pemimpin Grup Retail, Consumer dan KPR bank bjb Kantor Wilayah 5 menyampaikan bahwa Pihak-Pihak yang terlibat dalam Kredit Pemilikan Apartemen antara lain :<sup>107</sup>

1. Calon Konsumen

---

<sup>107</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Safii, Pemimpin Grup KPR dan Retail bank bjb, Konsumer dan KPR Kantor Wilayah 5, tanggal 06 Juli 2022.

Calon konsumen mencari dan menentukan pilihan apartemen yang akan di beli melalui KPA yang nantinya akan bertemu dengan Marketing Pihak Properti yang bertugas memasarkan unit rumah susun yang calon konsumen inginkan untuk mendapatkan informasi detail mengenai rumah susun tersebut.

2. Marketing Properti atau Brokerage

Marketing properti memberikan informasi mengenai properti apartemen yang akan dipasarkan kepada calon konsumen mulai dari spesifikasi unit, cara pembayaran dan informasi-informasi lainnya yang diperlukan sehingga calon konsumen akhirnya diyakinkan untuk menentukan pilihan dalam membeli unit rumah susun tersebut. Pihak broker terkadang diberikan kuasa juga untuk memasarkan unit rumah susun dalam upaya perluasan market oleh pihak pengembang.

3. Pengembang / Developer

Developer sebagai pengembang perumahan yang membangun rumah susun dipasarkan oleh broker dan marketing property mempersiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk transaksi KPA.

4. Bank Pemberi Kredit

Pihak Bank yang akan memberikan fasilitas Kredit ke calon konsumen yang menurut penilaian bank memenuhi persyaratan sesuai Standar Operasional Perusahaan.

5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris dalam melakukan tugasnya dalam hal ini adalah melegalkan jual beli antara calon konsumen dengan pihak developer yang melibatkan pihak bank sebagai kreditur.

#### **E. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Kredit Pemilikan Rumah Susun / Rumah susun**

Eksistensi hukum dalam masyarakat memiliki tujuan sebagai sarana untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga hubungan antar anggota masyarakat dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>108</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Prinsip-prinsip perlindungan hukum

---

<sup>108</sup> Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hal.39

bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

- 1) Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia dan pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakai sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.
- 2) Prinsip Negara Hukum yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya kesetaraan hubungan antara Pemerintahan dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.<sup>109</sup> Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum itu bertujuan untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan

---

<sup>109</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, Hal.20.

betugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam pelaksanaan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Kesimpulan dari hal di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum yang dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPUPR) memiliki peranan penting di dalam memenuhi *backlog* perumahan dan permukiman bagi masyarakat. Angka *backlog* perumahan pada tahun 2022 saat ini bertambah menjadi 12.75 juta. Padahal sebelumnya selalu disebutkan bahwa angka *backlog* adalah sebesar 11.4 juta. Direktur Jenderal Perumahan Kementerian PUPR mengatakan

berdasarkan Survey Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) tahun 2020 angka backlog kepemilikan perumahan mencapai 12.75%, jumlah tersebut juga belum memperhitungkan pertumbuhan keluarga baru yang berkisar 700.000 sampai 800.000,- pertahunnya.<sup>110</sup>

Demikian pula dengan lembaga jasa keuangan, dalam hal ini khususnya sektor perbankan memiliki peranan yang sangat strategis mendukung program nasional perumahan sebagai lembaga intermedias melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah susun sebagai salah satu aspek penunjang perumahan nasional. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagaimana tugas dan fungsinya dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap Lembaga Jasa Keuangan, wajib memastikan agar penyaluran kredit oleh bank selalu mengedepankan prinsip-prinsip manajemen risiko dan asas *prudential banking* (prinsip kehati-hatian) sekaligus melakukan upaya edukasi dan perlindungan bagi konsumen yang ingin memiliki hunian melalui fasilitas kredit.

Perlindungan hukum dalam arti luas tidak hanya diberikan kepada makhluk hidup maupun segala ciptaan sang Khalik Allah Subhanahuwata'ala dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil, makmur dan damai. Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, ialah tidak hanya mengacu kepada

---

<sup>110</sup><https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/06/151343121/backlog-rumah-membengkak-jadi-1275-juta-apa-langkah-pemerintah?page=all> diakses pada tanggal 07 Agustus 2022 pukul 09.37.



hak dan kewajiban pada masyarakat. Phillipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum, yaitu : <sup>111</sup>

1. **Perlindungan hukum preventif**, dimana perlindungan preventif ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitive. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas diskresi atau asas *freies ermessen* yaitu dalam hukum administrasi negara adalah kebebasan atau keleluasaan bertindak administrasi negara yang dimungkinkan oleh hukum untuk bertindak atas inisiatif sendiri guna menyelesaikan persoalan-persoalan penting yang mendesak yang aturannya belum ada dan tindakan tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan.<sup>112</sup> Rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapat mengenai rencana keputusan tersebut.

2. **Perlindungan hukum represif** yang mana perlindungan ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Saat ini di negara kita terdapat berbagai

---

<sup>111</sup> Ibid, hal. 2 -5.

<sup>112</sup> <https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/sekretariat-badan-penggunaan-asas-diskresi-dalam-pengambilan-keputusan> diakses pada tanggal 07 Agustus 2022 pukul 11.19 WIB

lembaga yang menangani perlindungan hukum untuk masyarakat dan dikelompokkan mejadi tiga badan, antara lain :

Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum. Dalam hal praktik yang ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu pada peradilan umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut.

Badan-badan khusus. Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antar lain Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, Badan Arbitrase, serta Peradilan Administrasi Negara.

Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesame manusia.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> Muchsin, 2003, *“Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”*, Disertasi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Hal.114.

Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasakan aman dan terlindungi dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum berarti sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya.

Pada praktiknya saat ini, masih cukup banyak permasalahan yang terjadi pada nasabah dan konsumen terkait pada penyelesaian sertifikat rumah susun dan pembangunan rumah susun yang tidak kunjung usai oleh pengembang dan perbankan yang tidak mengindahkan hal tersebut dimana di sisi lain debitur tetap diwajibkan untuk mengangsur pinjamannya. Menjadi permasalahan bagi pihak bank apabila debitur akhirnya tidak mau membayar angsurannya dan menyebabkan menjadi kredit bermasalah dengan kondite tidak baik. Tentunya bank harus menambah pencadangan kerugian dalam bentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) yang menggerus laba bank yang diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012. Fungsi utama dari pembentukan CKPN adalah untuk menghindari potensi kegagalan bisnis yang dapat dialami oleh bank apabila debitur (pihak peminjam) benar-benar tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar.

Permasalahan lain yang terjadi antara lain proses kredit di perbankan yang relative lama, developer yang wanprestasi dan tidak bertanggung jawab dan lain sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat potensi kerawanan dan permasalahan terkait produk Kredit Pemilikan Rumah susun. Otoritas Jasa keuangan

bersama pemerintah terkait harus bisa melakukan upaya-upaya dalam mencegah dan memitigasi praktik-praktik yang tidak benar dan dapat menimbulkan permasalahan serta upaya mensinergikan upaya penyelesaian dalam rangka perlindungan konsumen.

## F. Nilai Keadilan Dalam Perspektif Islam

Dari pengertian yang pertama keadilan berarti adalah keseimbangan antara dua sisi yang tidak ada ruang untuk keberpihakan kepada salah satu sisi saja. Sedangkan pengertian yang kedua adalah keberpihakan kepada yang benar dan tidak pandang bulu. Jadi siapapun berhak mendapat keadilan selama hal tersebut dinilai benar. Hal tersebut tersambung dengan pengertian keadilan yang ketiga, yaitu sepatutnya dan tidak sewenang-wenang.<sup>114</sup>

Secara etimologis, adil adalah tengah atau pertengahan, yang dalam bahasa Arabnya mempunyai sinonim *wasith* yang darinya terambil kata pelaku (*isim fa'il*) nya kata *wasith* yang kemudian menjadi “wasit” dalam Bahasa Indonesia yang artinya adalah “penengah” atau “orang yang berdiri di tengah”, yang mensyaratkan sikap keadilan.<sup>115</sup>

Dari pengertian di atas, keadilan adalah sebuah upaya membangun kehidupan yang teratur dan setara, baik dalam ranah hukum, sosial, ekonomi dan secara moral.

---

<sup>114</sup> <https://kbbi.web.id/adil> diakses pada tanggal 24 Februari 2022 pukul 20.36.

<sup>115</sup> Agus Romdlon Saputra, *Konsep Keadilan Menurut al-Quran dan Para Filosof*, (Ponorogo : Dialogia, Jurnal Studi Islam dan Sosial Vol. 10, No. 2, Desember 201), h. 186.

Sedangkan Islam adalah salah satu agama yang sangat konsen terhadap isu-isu keadilan untuk pemeluknya. Keadilan dalam hal apapun, keadilan yang menyangkut paut dengan masyarakat secara sosial, keadilan dalam ranah ekonomi maupun secara hukum kenegaraan. Melalui kitabnya, al-Quran, Islam mengatur penegakan keadilan tersebut kepada sesama pemeluknya demi terciptanya masyarakat yang harmonis dan saling menghargai satu sama lain. Di dalam Islam, keadilan dan keseimbangan adalah hukum jagad raya, dan manusia dipesan jangan sampai melanggar keadilan dan keseimbangan, biarpun dalam bidang kehidupan yang sekecil-kecilnya.<sup>116</sup> Melanggar keadilan dan keseimbangan adalah tindakan melawan hukum kosmos, sehingga bencana yang diakibatkan pun akan berdimensi kosmis, bersifat menyeluruh.<sup>117</sup>

Dalam perspektif Islam, keadilan merupakan nilai-nilai moral yang sangat ditekankan dalam al-Quran. Dalam al-Quran tidak kurang dari seratus ungkapan yang memasukkan gagasan keadilan, baik dalam bentuk kata-kata yang bersifat langsung ataupun tidak langsung. Demikian pula didalam kitab itu ada dua ratus peringatan untuk melawan ketidakadilan. Semua itu mencerminkan dengan jelas komitmen Islam terhadap keadilan.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> Nurcholish Madjid, *Indonesia Kita*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, Januari2004), h. 106.

<sup>117</sup> Ibid, hal

<sup>118</sup> Zakiyuddin Baidhaw, *Islam Melawan Ka pitalisme: Konsep-konsep Keadilan dalamIslam*, Yogyakarta , 2007, hal. 22

### BAB III

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DAN DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN

### A. Filosofi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online, adil adalah sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar dan tidak sewenang-wenang. Keadilan merupakan konsep abstrak yang selalu menarik perhatian manusia, kesadaran manusia akan keadilan tumbuh secara alami sebagai sebuah hal yang dijadikan nilai dan barometer sebuah peradaban, *“Man naturally loves justice, for its own sake, as the natural object of his conscience. As the mind loves truth and beauty, so conscience loves the right; it is true and beautiful to the moral faculties. Conscience rests in justice as an end, as the mind in truth. As truth is the side of God turned towards the intellect, so is justice the side of Him which conscience looks upon. Love of justice is the moral part of piety”*.<sup>119</sup> Sehingga pada dasarnya setiap manusia mencintai keadilan, dimana sesuatu hal ditempatkan pada tempat yang seharusnya dan memberikan yang sudah menjadi

---

<sup>119</sup> Theodore Parker, *Ten Sermons of Relegion*, Adamant Media Corporation, Boston, 2001, Hlm. 3.

haknya yang didasarkan pada suatu prinsip bahwa semua orang sama kedudukannya di hadapan hukum.

Keadilan merupakan bagian dari nilai sosial yang mempunyai arti luas dan terkadang pada titik tertentu dapat berseberangan dengan hukum sebagai yang merupakan salah satu tata nilai sosial. Sebaliknya suatu tindakan yang bukan merupakan kejahatan dapat menimbulkan ketidakadilan. Keadilan, dalam literatur sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan. Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum dan orang yang tidak fair, maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum dan fair. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Sehingga semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.<sup>120</sup>

Konsep keadilan pada masa Yunani, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap alam lingkungannya, pemikiran tersebut dilakukan oleh kalangan filsuf. Inti dari berbagai pemikiran filsafat itu terdiri dari berbagai objek yang dapat dibagi ke dalam dua golongan.

---

<sup>120</sup> Inge Dwisvimiari, *Keadilan Dalam Prespektif Filsafat Ilmu Hukum*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11 No. 3 September 2011, Hlm. 523

Pertama objek material, yaitu segala sesuatu yang ada atau yang mungkin ada, yakni kesemestaan, baik yang konkret alamiah maupun yang abstrak non-material seperti jiwa atau rohani termasuk juga nilai-nilai yang abstrak seperti nilai kebenaran, nilai keadilan, hakikat demokrasi dan lain sebagainya. Kedua objek formal yaitu sudut pandang atau tujuan dari pemikiran dan penyelidikan atas objek material, yakni mengerti sedalam-dalamnya, menemukan kebenaran atau hakekat dari sesuatu yang diselidiki sebagai objek material.<sup>121</sup>

Plato menyebutkan ada dua teori keadilan, yaitu (1) Keadilan moral, yakni suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral dan apabila telah mampu memberikan perlakuan yang seimbang (selaras) antara hak dan kewajiban; (2) Keadilan prosedural, yakni suatu perbuatan dikatakan adil secara prosedural jika seseorang telah mampu melaksanakan perbuatan adil berdasarkan tata cara yang telah ditetapkan. Plato mendefinisikan keadilan sebagai “*the supreme virtue of the good state*”, sedang orang yang adil adalah “*the self diciplined man whose passions arecontrolled by reasson*”. Bagi Plato keadilan tidak dihubungkan secara langsung dengan hukum. Baginya keadilan dan tata hukum merupakan substansi umum dari suatu masyarakat yang membuat dan menjaga kesatuannya. Dalam konsep Plato tentang keadilan dikenal adanya keadilan individual dan keadilan dalam negara. Untuk menemukan pengertian yang benar mengenai

---

<sup>121</sup> Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran*, Jurnal Yustisia, Vol. 3 No. 2 Mei-Agustus 2014, Hlm. 120.



keadilan individual, terlebih dahulu harus ditemukan sifat-sifat dasar dari keadilan itu dalam negara, untuk itu Plato mengatakan: *“let us enquire first what it is the cities, then we will examine it in the single man, looking for th likeness of the larger in the shape of the smaller”*.<sup>122</sup>

Plato menggambarkan keadilan pada jiwa manusia dengan menganalogikan perbandingan antara manusia dengan Negara, bahwa manusia terdiri dari pikiran, perasaan dan nafsu baik psikis maupun rohani, rasa baik dan jahat.<sup>123</sup> Jiwa itu teratur secara baik bila dihasilkan suatu kesatuan yang harmonis antara bagian itu. Begitupun Negara harus diatur agar kelas orang yang memiliki kebijaksanaan, memiliki keberanian dan kelas tukang menjalankan tugas dan berbuatsesuai tempatnya agar tercapai harmoni, yaitu keadilan. Plato sangat dipengaruhi oleh cita-cita kolektivistik yang memandang keadilan sebagai hubungan harmonis dengan berabagai organisme sosial.<sup>124</sup> Plato berpendapat bahwa keadilan adalah diluar kemampuan manusia biasa. Sumber ketidakadilan adalah adanya perubahan dalam masyarakat. Masyarakat memiliki elemen-elemen prinsipal yang harus dipertahankan.<sup>125</sup>

---

<sup>122</sup> The Liang Gie, *Teori-teori Keadilan*, Sumber Sukses, Yogyakarta, 2002, Hlm. 22.

<sup>123</sup> Theo Huijbers, *Fislatat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1986, Hlm. 23.

<sup>124</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum : Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2006, Hlm. 47.

<sup>125</sup> Karl R. Popper, *Masyarakat Terbuka dan Musuh-Musuhnya, (The Open Society and Its Enemy)*, diterjemahkan oleh: Uzair Fauzan, Cetakan I, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2002, Hlm. 110.

Keadilan partikular terdiri dari dua jenis, yaitu keadilan distributif dan keadilan rektifikatoris. Keadilan distributif adalah "keadilan proposional", dan keadilan rektifikatoris atau keadilan komutatif adalah "keadilan hubungan antar persona" atau keadilan dalam perhubungan hukum.<sup>126</sup> Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi ke dalam dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa. Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan "pembuktian" matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebaikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>127</sup>

Aristoteles menyatakan keadilan adalah kebaikan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia. Aristoteles menyatakan bahwa adil dapat berarti menurut

---

<sup>126</sup> Aristoteles, *Nicomachean Ethics (Sebuah "Kitab Suci" Etika)*, diterjemahkan oleh: Embun Kenyowati, Jakarta. Teraju, Jakarta, 2004, Hlm. 111-130.

<sup>127</sup> Carl Joachim Frederich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2002, Hal. 24.

hukum dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya. Di sini juga ditunjukkan bahwa seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian semestinya. Orang yang tidak menghiraukan hukum juga tidak adil, karena semua hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap sebagai adil. Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih, diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika satu sisi ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu. Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum dan orang yang tidak fair, maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum. Karena tindakan mematuhi hukum adalah adil.<sup>128</sup> Keadilan pada setiap lini kehidupan harus ditegakkan, namun untuk mencapai keadilan yang ideal tidak lah mudah. Dibutuhkan kesadaran dari masing-masing subyek hukum untuk menjaga integritas dalam menjalankan kehidupannya sehari-hari. Keadilan adalah kondisi yang bersifat adil terhadap suatu sifat, perbuatan maupun perlakuan terhadap sesuatu hal. Diskusi mengenai bentuk dan perwujudan keadilan telah dimulai sejak berkembangnya teori-teori filsafat manusia seperti yang telah disampaikan sebelumnya.

Pada abad pertengahan (masa *scholastic*), muncul tokoh Thomas Aquinas yang menjadi penerus pemikir naturalis. Thomas Aquinas membedakan keadilan atas dua kelompok, yaitu keadilan umum dan keadilan khusus. Keadilan umum

---

<sup>128</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hal. 163.

adalah keadilan menurut kehendak undang-undang, yang harus ditunaikan demi kepentingan umum. Pengertian keadilan ini dapat disebut keadilan prosedural dan konsep inilah yang dilambangkan dengan dewi keadilan, pedang, timbangan, dan penutup mata untuk menjamin pertimbangan yang tak memihak dan tak memandang orang.<sup>129</sup> Selanjutnya keadilan khusus adalah keadilanatas dasar kesamaan atau proporsionalitas. Keadilan khusus ini dibedakan menjadi keadilan distributif, keadilan komutatif dan keadilan vindikatif.<sup>130</sup> Aquinas menjelaskan nilai keadilan berkaitdengan hubungan manusia lain sebagai berikut: “Pokok masalah keadilan adalah perbuatan eksternal sejauh melakukan atau menggunakan sesuatu sepadan dengan orang lain. Jadi karena itu rata-rata keadilan terletak pada proporsi tertentu yang cocok atau menyamakan pekerjaan eksternal dengan orang eksternal. Persamaannya benar-benar berarti antara plus dan minus. Keadilan menyatakan makna dalam realitas objektif”<sup>131</sup>. Penjelasan di atas menegaskan bahwa adil adalah suatu tindakan yang diarahkan kepada orang lain bukan kepada dirinya, yaitu dengan memberikan apa yang menjadi hak miliknya dan apa yang seharusnya dimiliki. Keadilan adalah tindakan yang diarahkan untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan orang lain.

---

<sup>129</sup> Glenn R. Negley, “Justice”, dalam Louis Shores, ed., *Collier's Encyclopedia*, Crowell Collier, Volume 13, 1970. Hlm. 36.

<sup>130</sup> E. Sumaryono, *Etika Hukum (Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas)*, Kanisius, Yogyakarta, 2000, Hlm. 160.

<sup>131</sup> Thomas. *Summa Theologia: Principles of Morality*. Eyre and Spottiswoode, London, 1996, Hlm 29.

Keadilan berkaitan dengan sebuah cara yang digunakan untuk membuat seimbang antara kepentingan manusia yang satu dengan manusia lainnya.<sup>132</sup>

Negara hukum tidak boleh apatis terhadap perjuangan dan setiap upaya untuk menegakkan keadilan. Konsepsi tentang keadilan sangat penting agar sebuah negara hukum menjadi pijakan semua pihak baik warga negara maupun pemimpin negara sebagai kepastian dalam menyelesaikan berbagai persoalan hukum yang dihadapi. Sebuah negara hukum dituntut sebuah konsep keadilan yang dapat menyentuh dan memulihkan berbagai persoalan hukum untuk memuaskan rasa keadilan semua pihak. Oleh karena itu, untuk menegakkan kepastiannya sebagai sarana untuk mencapai keadilan, sebuah negara hukum harus mampu merumuskan konsep hukumnya dalam suatu afirmasi yang bersifat konstitusional.

Negara Indonesia adalah negara hukum<sup>3</sup>, demikian afirmasi sebuah negara hukum yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3). Penegasan tersebut mengharuskan bahwa dalam sebuah negara hukum persoalan-persoalan yang berkaitan dengan hukum harus diselesaikan melalui jalur hukum. Prosedur penyelesaian terhadap semua persoalan hukum melalui jalur hukum tersebut merupakan penegasan terhadap superioritas hukum. Hukum yang superior tidak pernah tunduk di bawah kepentingan apa pun selain kepentingan hukum itu sendiri yaitu mencapai keadilan, kepastian hukum dan

---

<sup>132</sup> Ahmad Tahir, *Problematika Hakim dalam Menghadapi Antimoni*, *Jurnal Supremasi Hukum* Vol.1 No.1 Juni 2012, Hlm.146 -147.

kemanfaatan yang merupakan 2 tujuan utama hukum. Tetapi hukum tidak pernah bekerja secara otomatis. Hukum dalam sebuah negara hukum selalu berhubungan dan berkaitan erat dengan aparat penegak hukum. Superior dan tegaknya keadilan hukum membutuhkan aparat penegak hukum sebagai pihak yang berperan sangat penting untuk menegakkan keadilan agar hukum memiliki kekuatan untuk mengatur ketertiban sosial, keteraturan, dan keadilan dalam masyarakat. Dengan demikian, hukum yang tegas dan berlaku adil membuat hukum tersebut menjadi superior; memiliki keunggulan, kelebihan yang dapat diandalkan dan kredibel bagi semua pihak.

Sebagai bangsa yang majemuk, Indonesia mempunyai banyak suku bangsa, ras dan agama. Hal ini yang menyebabkan sulitnya mewujudkan keadilan yang diinginkan oleh bangsa yang majemuk seperti yang terjadi di Indonesia, karena definisi dari adil banyak ditafsirkan berbeda antara penafsiran oleh suku bangsa yang satu dengan suku bangsa yang lain. Akan tetapi bangsa Indonesia merupakan bangsa yang hidup dengan banyaknya budaya yang dapat memunculkan aturan-aturan hukum adat, kearifan lokal, dan kebiasaan yang menjadi pedoman atau landasan bagi terwujudnya keadilan, sehingga dibentuklah sebuah kesepakatan nilai yang digali melalui penghayatan nilai-nilai yang hidup dalam bangsa Indonesia dan mendapati Pancasila sebagai nilai yang menjadi tolok ukur bangsa Indonesia.

Keadilan berdasarkan Pancasila, merupakan kewajiban moral yang mengikat anggota masyarakat dalam hubungannya dengan anggota masyarakat yang lainnya.

Keadilan sosial di dalam Pancasila merupakan suatu sumber nilai yang harus dijabarkan menjadi keadilan hukum. Tujuan mencapai keadilan itu melahirkan konsep keadilan sebagai hasil atau keputusan yang diperoleh dari penerapan atau pelaksanaan sepatutnya asas-asas dan perlengkapan hukum. Perbedaan keadilan Pancasila dengan keadilan hukum perlu dipahami, karena keadilan Pancasila merupakan nilai moral dan nilai keadilan yang berfungsi sebagai asas-asas hukum. Asas-asas hukum tersebut dijadikan pedoman dalam penyusunan hukum dan diaplikasikan ke dalam masyarakat sebagai aturan hukum. Karakteristik keadilan Pancasila merupakan nilai-nilai keadilan yang terkandung di dalam Pancasila sebagai asas atau dasar untuk membentuk hukum yang pada hakikatnya hukum bertujuan untuk menemukan keadilan. Undang-undang sebagai salah satu penjelmaan hukum merupakan upaya untuk mewujudkan keadilan tersebut. Dalam perspektif filsafat hukum, hukum mengandung sejumlah nilai-nilai yang menjadi landasan atau dasarnya.<sup>133</sup>

Karakteristik keadilan berdasarkan Pancasila mencerminkan keadilan yang diperoleh dari Tuhan Yang Maha Esa, yang memberikan seluas-luasnya kebebasan bagi warga negara dalam memeluk agama masing-masing tanpa ada paksaan. Keadilan semacam ini memberikan persamaan bagi warga negara untuk berhak menentukan agamanya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Selain itu dengan prinsip yang

---

<sup>133</sup>Agus Sunoto dan Wahyu Widodo, *Nilai-Nilai Hak Asasi Manusia dan Keadilan di Dalam Hukum*, Jurnal PPKn FPIPS IKIP PGRI Semarang Vol 1. No. 1. Hlm. 32.

pertama dari Pancasila, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, bangsa Indonesia memiliki keadilan berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa dengan kata lain keadilan yang diwujudkan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan diakui kebenarannya oleh seluruh rakyat Indonesia. Pendapat Aristoteles tentang keadilan adalah persamaan. Karakteristik keadilan yang diambil dari prinsip pertama dari Pancasila merupakan persamaan yang berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Keadilan dari Tuhan tidak membedakan terhadap umatnya. Keadilan dari Tuhan merupakan keadilan hakiki yang tidak dimiliki oleh keadilan-keadilan jenis yang lainnya. Keadilan berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa merupakan prinsip keadilan berdasarkan Pancasila. Konsep keadilan sosial yang menjadi nilai dalam keadilan pancasila pada akhirnya harus direfleksikan dalam dimensi hukum yang tidak hanya mengatur tataran hukum publik yang menekankan persamaan kedudukan dan semangat anti diskriminasi, tetapi juga harus tetap memberi warna dalam hukum privat. Nilai yang harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus memposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.<sup>134</sup>

Keadilan Pancasila yang dimaksud adalah suatu pemikiran yang bercita-cita

---

<sup>134</sup>M. Roem Silby, *Keadilan Sosial dalam Keuangan Syariah*, Jurnal Millah, Vol. XV, No. 1, Hlm. 79



melaksanakan sila kelima yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sehingga dengan keadilan sosial yang hendak dicapai akan terciptalah negara hukum di Indonesia, karena keadilan dalam Pancasila mengandung prinsip bahwa setiap orang di Indonesia akan mendapat perlakuan yang adil baik dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi, dan kebudayaan. Filsafat hukum yang dimaksud adalah kajian filosofis tentang hakikat hukum, terutama tentang makna hukum dalam menciptakan keadilan yang berlaku di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengungkapkan latar belakang, ruang lingkup, dan landasan filosofis tentang hakikat keadilan yang ada di Indonesia yang mengarah pada Pancasila. Model penelitian yang digunakan adalah "Model penelitian mengenai suatu konsep dalam penjabaran sejarah Pancasila", dengan kajian kepustakaan. Perangkat metodis utama yang digunakan adalah metode interpretasi historis. Hasil penelitian yang didapat antara lain: 1. Latar belakang keadilan Pancasila ternyata dalam perjalanan situasi sekarang ini dirasa kurang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. 2. Makna terdalam tentang hakikat keadilan adalah pada pencarian hukum dalam menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Karena dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. 3. Landasan filosofis tentang keadilan adalah Pancasila dengan ciri utama keadilan sebagai dasar ontologis yaitu pada hakikat manusia yang monopluralis, sehingga dengan landasan ini akan dicapai makna keadilan kemanusiaan, keadilan sosial, dan keadilan dalam negara, agar dapat

terwujud negara hukum di Indonesia.<sup>135</sup>

Pancasila berperan sebagai pengatur tingkah laku dan sikap warga negara Indonesia yang masing masing dihubungkan dengan Ketuhanan Yang Maha esa pada sila pertama, dengan sesama manusia pada sila kedua, dengan persatuan bangsa sila pada sila ketiga, dengan kekuasaan dan pemerintahan negara (kerakyatan) pada sila keempat, dan dengan negara sebagai kesatuan dalam realisasi keadilan pada sila kelima. Pancasila senantiasa berpegang teguh pada konstitusi dan menjadi pedoman ketika terjadi masalah yang mengancam ekosistem bangsa Indonesia. Ini bukti sejarah bahwa bangsa Indonesia harus memandang Pancasila sebagai landasan kehormatan, yaitu sebagai landasan penghormatan. Kehormatan Negeri, karena mengakar di hati warga Indonesia, bisa mempersatukan seluruh rakyat Indonesia. Ketika nilai-nilai tersebut dapat lebih dipercaya, Pancasila dapat digunakan sebagai kerangka identitas. Nilai-nilai Pancasila dapat diterapkan di masyarakat sebagai berikut: pertama, nilai sila yang pertama terkandung dalam Pancasila yaitu bersifat luhur, berfungsi sebagai ungkapan dan jawaban dalam kehidupan keagamaan, kemanusiaan, keadilan dan kenegaraan.<sup>136</sup>

Implementasi Pancasila hingga pada saat ini belum dilaksanakan dengan baik, serta konsekuensi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Implementasi makna

---

<sup>135</sup> <http://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian> SARKOL, *Kajian konsep keadilan dalam Pancasila sebagai dasar negara hukum Indonesia*, Petrus Kanisius, Prof.Dr. H.R. Soejadi, SH.,SU, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022, Pukul 09.29 WIB.

<sup>136</sup> Lubis, H. R., *Agama dan Perdamaian: Landasan, Tujuan, Dan Realitas Kehidupan*, Gramedia Pustaka Utama, 2017, Hal.47.

pancasila dirasakan masih sangat jauh dari harapan. Hal ini dimulai dari ketimpangan keadilan sosial diantara anak bangsa, hingga masih belum bisa di katakan sempurna proses penegakan hukum di negara Indonesia. Dari banyaknya konflik yang kerap terjadi hingga korupsi yang masih merajalela hingga saat ini, semua itu mencerminkan bahwa Pancasila belum sepenuhnya dilaksanakan oleh para pemimpin bangsa Indonesia.<sup>137</sup>

Pancasila terkadang dipahami oleh sebagian kalangan masih sekedar wacana atau slogan, dan belum menjadi landasan bangsa yang nyata. Namun, sejak berdirinya Indonesia, keberadaan Pancasila telah menunjukkan kekuatan dan keunggulan nilai dan maknanya. Pancasila mengandung nilai-nilai yang mengikat bangsa Indonesia. Mulai dari Ketuhanan, menjunjung tinggi nilai-nilai dasar umat manusia, mengutamakan persatuan, dan menuntut musyawarah adalah ciri dasar negara dan keadilan yang menyeluruh, menjadikan Pancasila sebagai ideologi bangsa.<sup>138</sup> Dampak dari tidak menerapkannya nilai Pancasila di masyarakat. Pancasila pada saat itu masih bersifat simbolis, tetapi merupakan salah satu bentuk pemaksaan kehadiran di Indonesia. Keberadaan Pancasila tidak datang dari hati nurani masyarakat Indonesia.<sup>139</sup> Buktinya, prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pancasila belum

---

<sup>137</sup> Kurniawati, I. W. F., & Nurani, F., *Konteks Kepemimpinan Indonesia Menurut Pancasila*. Malang: Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, 2019, Hal.56

<sup>138</sup> Gultom, A. F., *Enigma Kejahatan dalam Sekam Filsafat Ketuhanan*. Intizar, Jakarta, 2016, Hal. 23-34.

<sup>139</sup> Gultom, A. F., *Iman dengan Akal dan Etika Menurut Thomas Aquinas*. JPAK: Jurnal Pendidikan Agama Katolik, Jakarta, 2016, Hal. 44-54.

diterapkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Berdasarkan realitas kehidupan sosial, penerapan prinsip Pancasila jauh melebihi harapan. Beberapa masalah yang terjadi seperti kerusuhan rasial, ras dan etnis, pelecehan hak asasi manusia, gerakan separatis, merosotnya budaya musyawarah, dan ketidakadilan di masyarakat yang membuktikan bahwa mereka tidak bisa menjalankan Pancasila. Dilihat dari adanya hal tersebut, jauh dari harapan untuk membangun masyarakat yang sejahtera, aman, dan cerdas yang dicita-citakan oleh Pancasila.<sup>140</sup> Di Indonesia hingga saat ini, penerapan Pancasila masih belum terimplementasi secara komprehensif. Hal ini dikarenakan pemaknaan dalam tindakan hidup keseharian masih belum dilaksanakan terutama dalam hal keadilan. Sampai sekarang yang terjadi bukanlah penerapan Pancasila, melainkan transformasi Pancasila. Ketuhanan, dan pilar utama moralitas nasional, telah digantikan oleh keuangan. Manusia mampu menciptakan kondisi sosial yang ideal telah tergantikan oleh perilaku yang melanggar banyak hak asasi manusia. Persatuan yang harusnya sampai sekarang perlu dijaga agar embrio perpecahan dan disintegrasi bisa diantisipasi. Ada upaya untuk berpikir dan bertindak dalam kebersamaan untuk mewujudkan keadilan sosial.<sup>141</sup>

Karakteristik keadilan Pancasila, yaitu memanusiakan manusia secara adil dan beradab sesuai hak asasinya. Hak Asasi Manusia telah melekat semenjak manusia

---

<sup>140</sup> Hikam, M. A., & Magnis-Suseno, F. (1996). *Demokrasi dan Civil Society*. Jakarta: LP3ES, 1996.

<sup>141</sup> Tim Pusat Studi Pancasila UGM, *Membangun Kedaulatan Bangsa Berdasarkan Nilai-Nilai Pancasila: Pemberdayaan Masyarakat Dalam Kawasan Terluar, Terdepan Dan Tertinggal (3T)*, Yogyakarta: Pusat Studi Pancasila UGM, 2015.

di dalam kandungan. Hak Asasi Manusia harus selalu dilindungi karena hukum ada untuk masyarakat. Hak asasi merupakan hak perlakuan yang sama di hadapan hukum. Selain memanusiakan manusia, karakteristik keadilan Pancasila juga memberikan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Manusia sebagai makhluk sosial, sehingga harus saling hormat menghormati antar sesama sesuai dengan ajaran Agustinus adalah soal nilai-nilai, yakni harga dan cinta, dan mengasihi sesama.<sup>142</sup>

Keadilan berdasarkan Pancasila merupakan prinsip dasar yang digunakan untuk memperoleh keadilan dalam hukum. Keadilan berdasar Pancasila muncul dari kelima prinsip-prinsip, yaitu sila-sila Pancasila. Karakteristik keadilan Pancasila mengedepankan hak asasi manusia dan memberikan kesamaan hak di dalam memperoleh keadilan. Dalam sila kedua dan 'keadilan' dalam sila kelima. Hal tersebut menjadikan Pancasila identik dengan keadilan bagi bangsa Indonesia. Tujuan hukum tidak bisa dilepaskan dari tujuan akhir dari hidup bermasyarakat yang didasarkan dari nilai-nilai dan falsafah hidup Pancasila, yang menjadi dasar hidup masyarakat yang akhirnya bermuara pada keadilan.<sup>43</sup> Karakteristik keadilan berdasarkan Pancasila merupakan prinsip dasar keadilan yang diadopsi dari sila-sila Pancasila. Keadilan yang berdasar atas ketuhanan Yang Maha Esa, keadilan yang mencerminkan persatuan dan kesatuan bangsa, keadilan yang mengutamakan hak asasi manusia, keadilan yang muncul dari proses negara demokrasi, dan keadilan yang sama dalam arti persamaan

---

<sup>142</sup> Ferry Irawan Febriansyah, *Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa*. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13. No. 25. Februari 2017, Hlm. 9.

bagi seluruh rakyat Indonesia dalam memperoleh keadilan.

Karakteristik keadilan berdasarkan Pancasila mencerminkan keadilan yang diperoleh dari Tuhan Yang Maha Esa, yang memberikan seluas-luasnya kebebasan bagi warga negara dalam memeluk agama masing-masing tanpa ada paksaan. Keadilan semacam ini memberikan persamaan bagi warga negara untuk berhak menentukan agamanya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Selain itu dengan prinsip yang pertama dari Pancasila, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, bangsa Indonesia memiliki keadilan berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa dengan kata lain keadilan yang diwujudkan berasal dari Tuhan Yang Maha Esa dan diakui kebenarannya oleh seluruh rakyat Indonesia. Pendapat Aristoteles tentang keadilan adalah persamaan.

Karakteristik keadilan yang diambil dari prinsip pertama dari Pancasila merupakan persamaan yang berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Keadilan dari Tuhan tidak membedakan terhadap umatnya. Keadilan dari Tuhan merupakan keadilan hakiki yang tidak dimiliki oleh keadilan-keadilan jenis yang lainnya. Keadilan berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa merupakan prinsip keadilan berdasarkan Pancasila. Konsep keadilan sosial yang menjadi nilai dalam keadilan pancasila pada akhirnya harus direfleksikan dalam dimensi hukum yang tidak hanya mengatur tataran hukum publik yang menekankan persamaan kedudukan dan semangat anti diskriminasi, tetapi juga harus tetap memberi warna dalam hukum privat. Nilai yang harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan

menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.<sup>143</sup>

Paling tidak ada tiga ciri khas yang selalu menandai keadilan. Pertama, keadilan selalu tertuju pada orang lain atau keadilan selalu ditandai *other directedness*. Masalah keadilan atau ketidakadilan hanya bisa timbul dalam konteks antar manusia. Untuk itu, diperlukan sekurang kurangnya dua orang manusia. Kedua, keadilan harus ditegakkan atau dilaksanakan. Jadi, keadilan tidak diharapkansaja atau dianjurkan saja. Ciri kedua ini disebabkan karena keadilan selalu berkaitan dengan hak yang harus dipenuhi. Karena itu dalam konteks keadilan bisa dipakai "bahasa hak" atau "bahasa kewajiban". Dalam mitologi Romawi, Dewi Justitia (keadilan) digambarkan dengan memegang timbangan dalam tangan. Timbangan ini menunjuk kepada ciri kedua tersebut, yakni keadilan harus dilaksanakan persis sesuai dengan bobot hak seseorang. Ketiga, keadilan menuntut persamaan (*equality*). Dalam mitologi Romawi digambarkan bahwa Dewi Justitia yang memegang timbangan dalam tangannya, dengan matanya tertutup dengan kain. Sifat terakhir ini menunjukkan bahwa keadilan harus dilaksanakan terhadap semua orang, tanpamelihat orangnya siapa.<sup>144</sup>

---

<sup>143</sup>M. Roem Silby, *Keadilan Sosial dalam Keuangan Syariah*, *Jurnal Millah*, Vol. XV, No. 1, 2019, Hlm. 79

<sup>144</sup>K. Bertens, *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta, 2000, Hlm. 87-88.

## **B. Penerapan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun**

Manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang terdiri atas roh dan jasad fisik memiliki olah daya rasa dan olah daya fikir dimana dua-duanya merupakan daya rohani, dimana rasa dan hati nurani bisa berfungsi untuk mengendalikan keputusan-keputusan akal agar berjalan di atas nilai-nilai moral seperti kebaikan dan keburukan, karena yang dapat menentukan baik dan buruk adalah rasa dan hati nurani.<sup>145</sup>

Perubahan filsafat hukum, yang melekat dalam Perubahan filsafat secara keseluruhan, berputar disekitar masalah yang terus muncul berulang-ulang. Di antara permasalahan ini, yang paling menonjol adalah kaitannya dengan hukum. Karena pasti bahwa hukum harus berkarakter adil, tetapi faktanya seringkali tidak. Tidaklah mungkin memiliki karakter hukum sebagai hukum yang tidak adil. Namun demikian sesuatu yang mustahil menjadikan hukum dan keadilan sebagai sebuah satu kesatuan dalam pikiran kaum positivis merupakan bentuk pengingkaran atas *das sollen* dan terjebak dalam *das sein*. Justru, keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum.<sup>146</sup>

Nilai keadilan yang merupakan hasil pikiran filsafat tidak menjadikan nilai keadilan hanya sebatas pada nilai-nilai abstrak yang tidak dapat diaplikasikan, nilai keadilan dalam cita-cita hukum yang merupakan pergumulan manusia yang berubah

---

<sup>145</sup> M. Rasjidi dan H. Cawindu, *Islam Untuk Disiplin Ilmu Filsafat*, Bulan Bintang, Jakarta, 1988, Hal.17.

<sup>146</sup> Carl Joavhim Frederich. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nusa Media, Bandung, 2010, Hlm. 239.



beradaptasi dengan zaman, ruang dan waktu, dari dahulu hingga saat ini tanpa henti dan akan terus berlanjut sampai manusia berhenti beraktivitas. Manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang terdiri atas roh dan jasad memiliki daya rasa dan daya pikir yang dua-duanya merupakan daya rohani, dimana rasa dapat berfungsi untuk mengendalikan keputusan-keputusan akal agar berjalan di atas nilai-nilai moral seperti kebaikan dan keburukan, karena yang dapat menentukan baik dan buruk adalah rasa.<sup>147</sup>

Aplikasi atau penerapan nilai-nilai keadilan pada praktik hukum mempunyai tujuan mampu memerankan fungsinya sebagai *tools* yang bermanfaat untuk mendatangkan keadilan dan faedah yang sebesar-besarnya untuk kepentingan manusia dalam hubungannya berinteraksi dalam masyarakat. Aktualisasi prinsip-prinsip keadilan tersebut dalam aktivitas ekonomi adalah untuk mencapai kesejahteraan baik pada tingkat individu maupun kolektif, yang indikatornya meliputi survival dan berkelanjutan, kaya dan bebas dari kemiskinan; memelihara harga diri dan kemuliaan. Upaya menjaga rasa keadilan dan menerapkan prinsip-prinsip keadilan dalam rangka menuju kesejahteraan melahirkan sejumlah implikasi dalam proses pelembagaannya melalui :

- Penumbuhan nilai-nilai keadilan sebagai motif bertindak dalam aktivitas ekonomi;
- Perwujudan kebaikan dan kewajiban-kewajiban agama dalam aktivitas ekonomi;

---

<sup>147</sup> M. Rasjidi dan H. Cawindu, *Islam Untuk Disiplin Ilmu Filsafat*, Bulan Bintang, Jakarta, 1988, Hlm. 17.

- Penegakkan suatu sistem manajemen sosial-ekonomi yang berkeadilan, manusiawi, dan ramah lingkungan;
- Implementasi peran Pemerintah dalam menjalankan sistem politik dan kebijakan yang adil dan mensejahterakan untuk semua.

Hukum yang mempunyai posisi sebagai tata nilai dalam kehidupan bermasyarakat dimana selain mengatur hukum publik juga mengatur hukum *private* yang mana terdapat kepentingan-kepentingan individu didalamnya dan fungsi lainnya di dalam masyarakat adalah sebagai garansi stabilitas (*Stability Guarantee*), kepastian hukum (*Legal Certainty*), dan keberlangsungan (*Sustainibility*), dengan demikian masyarakat dapat menjalankan kepentingannya.<sup>148</sup> Penerapan nilai hukum keadilan berlaku untuk semua bagian hukum, termasuk bagian dan wilayah hukum. Dalam kajian hukum diketahui bahwa pembagian wilayah hukum dibagi ke dalam kategori yang berbeda-beda, antara lain Prinsip, jenis, sumber yang berlaku, kepentingan yang dilindungi, dan sebagainya. Para ahli hukum memiliki pandangan yang berbeda tentang pemisahan antara hukum privat dan hukum publik. Ada yang memandang pembagian tersebut sebagai suatu hal yang mendasar, namun ada juga yang berpendapat bahwa pembagian bukanlah suatu hal yang mendasar.<sup>149</sup>

Hukum perdata sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hukum privat,

---

<sup>148</sup>Kenneth W. Clarkson, Roger LeRoy Miller, Frank B. Cross, *Business Law Text and Cases*, Cengage Learning, USA, 2015, Hlm. 2.

<sup>149</sup> E. Utrecht dan M. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cet. Kesebelas*, Penerbit & Balai Buku Ichar, Jakarta, 1989, Hlm. 33.

menjadikan nilai keadilan sebagai nilai fundamental yang tidak dapat dihilangkan dan dalam pelaksanaannya diabaikan begitu saja, sehingga tidak serta merta hilang dalam hukum dan hanya didasarkan pada hubungan dan kesepakatan. Para pihak yang terikat hukum privat. Pemisahan antara hukum publik dan privat telah ada dalam tradisi hukum Prancis, dalam edukasi mengenai hukum dan juga budaya hukumnya. Di sisi lain, tradisi hukum Inggris yang menganut tradisi *common law* sebagai satu-satunya sumber hukum, mengacu pada pendapat Dicey yang dicirikan oleh semangat kebebasan yang membedakannya dengan konsep hukum di Prancis.<sup>150</sup>

Hukum private menyangkut hubungan antar individu yang diharapkan bisa harmonis. Apabila terjadi perselisihan dalam hubungan tersebut, maka pengadilan dapat turun tangan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara damai dan berwibawa. Hukum private adalah rezim hukum yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri bentuk hukum, penyelesaian perselisihan, hubungan hukum dan lain-lain berdasarkan konsep dan kepentingannya.<sup>151</sup>

Hukum privat selalu ada ketika subjek hukum memiliki hubungan untuk pertama kalinya. Hukum perdata diawali dengan perjanjian tertulis yang tertuang dalam suatu bentuk kontrak, dapat secara lisan atau tertulis dan biasa disebut dengan kontrak. Kontrak merupakan tulang punggung yang berfungsi sebagai kerangka hubungan antar

---

<sup>150</sup> Mark Freedland and Jean-Bernard Auby, *The Public Law/Private Law Divide*, Hart Publishing, London, 2006, Hlm. 3-4.

<sup>151</sup> Charles Rickett dan Ross Grantam, *Structure and Justification in Private Law Essay for Peter Birks*, Hart Publishing, London, 2008, Hlm. 38.

pelaku ekonomi. Dalam hal janji, hak dan kewajiban, sanksi wanprestasi, dan pemilihan bentuk penyelesaian sengketa secara operasional, perjanjian menjadi model dan tolak ukur. Oleh karena itu, para pihak dalam menyusun kontrak perlu menetapkan *critical point* dalam melakukan suatu proses bisnis. Sesuai adagium hukum bahwa perjanjian (salah satunya dalam bentuk kontrak) adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sun servanda*).

Hukum privat sangat dipengaruhi oleh kondisi masyarakat dan bisnis, baik pada bidang produksi maupun perdagangan. Hukum privat juga dipengaruhi oleh kondisi bisnis dan aktivitas ekonomi, baik produksi maupun perdagangan, keberadaan aktivitas ekonomi ini mendorong pertumbuhan ekonomi yang juga tergantung pada efisiensi produksi dan perdagangan, melalui disrupsi teknologi aktivitas ekonomi berkembang bukan hanya terbatas pada produksi dan perdagangan, guna menjamin kesinambungan serta kepastian dibutuhkan suatu kontrak untuk menjamin hubungan transaksi yang ada.<sup>152</sup> Hukum kontrak menjadi fundamental pada sistem hukum “*the law of contract is of crucial importance in the legal management of transacions and obligayions in our economic system. Essentially, a contract is an agreement between two or more parties that the law will enforce*”.<sup>153</sup> Sebab inilah yang membuat hukum wajib untuk menghadirkan kontrak sebagai garansi keberlangsungan aktivitas ekonomi yang ada untuk selalu seimbang bagi para pihak.

---

<sup>152</sup>Simon Domberger, *The Contracting Organization*, Oxford University Press, Oxford, 2002, Hlm. 33-34

<sup>153</sup> Geoff Monahan, *Essential Contract Law*, Cavendish Publishing, Sydney, 2001, Hlm. 1.

Menepati janji merupakan bagian dari kepentingan masyarakat sosial.<sup>154</sup> Kontrak pada dasarnya merupakan manifestasi dari transaksi timbal balik antara para pihak yang membuatnya. Didalamnya terjadi perpindahan sumber daya secara sukarela di antara para pihak melalui peneguhan janji-janji yang dibuat secara bebas dan bertimbang-balik. Tujuan yang hendak dicapai oleh masing-masing pihak dalam perjanjian hanya dapat diwujudkan atas dasar harapan-harapan bahwa pihak yang lain memenuhi janji-janjinya. Kehendak para pihak untuk mewujudkan kesepakatan hampir selalu dilandasi harapan dan keyakinan masing-masing pihak bahwa pihak yang lain akan memenuhi janji-janjinya dan keadilan dianggap terwujud apabila masing-masing pihak akan memperoleh apa yang diharapkannya melalui pertukaran yang adil dan bebas. Dengan kata lain, bidang hukum perjanjian pada dasarnya bertujuan mewujudkan keadilan komutatif dimana masing-masing pihak akan memperoleh hasil yang diharapkannya melalui pertukaran pelaksanaan janji-janji yang dibuat dan berlangsung secara adil dan bebas tersebut. Namun demikian, harus diakui pula bahwa beberapa situasi khusus di dalam hukum perjanjian juga bertujuan mewujudkan keadilan restoratif khususnya dalam upaya untuk mengembalikan kedudukan para pihak pada kondisi sebelum perjanjian terbentuk dan dalam upaya mencegah timbulnya suatu situasi yang dapat dikategorikan sebagai “pengayaan diri

---

<sup>154</sup> Roscoe Pound, *an Introduction to The Philosophy of Law*, London: Yale University Press, 1974, Hlm. 134.

tanpa hak”.<sup>155</sup> Tujuan kontrak di dalam bisnis salah satunya adalah untuk mengamankan transaksi. Tidak dapat disangkal bahwa hubungan keperdataan para pihak dimulai dari kontrak. Tanpa adanya kontrak, mustahil hubungan perdata modern dilakukan. Kontrak para pihak dapat dilakukan baik secara lisan maupun tertulis.<sup>156</sup> Namun demikian, kontrak dalam bentuk lisan akan sulit untuk menjaga dan mitigasi resiko apabila terjadi wanprestasi para pihak dikemudian hari.

Setidaknya terdapat empat fungsi kontrak bila dipandang dari sudut ekonomi :

1. Kontrak yang memuat ganti rugi bila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau melanggar kontrak, akan memberikan *an essential check on opportunism in nonsimultaneous exchanges* dengan menjamin pihak yang satu, dalam pelaksanaan kontrak, tidak berhadapan dengan risiko, daripada kerja sama dari pihak lainnya.
2. Memakai para pihak dengan seperangkat ketentuan kontrak (dimana mereka bebas untuk menentukannya bila mereka mau), sehingga akan mengurangi biaya untuk transaksi.
3. Meningkatkan kehati-hatian para pihak dengan memberikan tanggung jawab kepada pihak yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak lainnya.

---

<sup>155</sup> Brian A. Blum, *Contracts Examples and Explanations, Wolter Kluwer Law and Business, Aspen, New York, 2011, Hlm. 264.*

<sup>156</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Kontrak Bisnis Internasional (Bahan Kuliah Magister Hukum Universitas Airlangga)*, Surabaya, 2001. Hlm.1

4. Merumuskan seperangkat ketentuan yang merupakan alasan yang memaafkan dalam pelaksanaan kontrak sehingga dapat dilaksanakannya pertukaran yang efisien, tetapi tidak mendorong pelaksanaan pertukaran yang tidak efisien yang tidak memenuhi kriteria pareto efisiensi.<sup>157</sup>

Jika terdapat pertikaian atau perselisihan pada pelaksanaan perjanjian para pihak maka berkas hukum tersebut akan dijadikan rujukan dalam upaya penyelesaiannya. Dan jika pertikaian tersebut tidak dapat diselesaikan melalui perundingan pada para pihak tersebut, mereka dapat menyelesaikan melalui proses gugatan di Pengadilan. Kandungan yang tercantum pada kontrak yang mana akan dijadikan putusan hakim dalam upaya menyelesaikan permasalahan para pihak itu.<sup>158</sup>

Kajian hukum kontrak tidak dapat dilepaskan daripada prinsip atau asas hukum yang mendasari konstruksi hukum kontrak. Konstruksi hukum kontrak yang dikatakan sebagai sistem hukum kontrak memuat sejumlah asas hukum yang mendasar bagi konstruksi hukum kontrak. Asas hukum selayaknya selaras dengan hukum positif, dalam sistem peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan lembaga-lembaga dalam keseluruhannya dan asas hukum berisi penilaian susila, pemisahan yang baik dari yang buruk, yang menjadi landasan atau pijakan hukum.<sup>159</sup> Pada KUHPerdara memiliki

---

<sup>157</sup> Daeng Naja, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya, Bandung, 2006, Hlm. 9.

<sup>158</sup> Sutan Remmy Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian (Credit Bank Indonesia)*. Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1995, Hlm. 36.

<sup>159</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm. 82-83.

Asas hukum perjanjian yang berkaitan dengan ekistensi terjadinya perjanjian, isi perjanjian, akibat perjanjian, berlakunya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, antara lain:

- a. Asas konsensualisme erat kaitannya dengan pembentukan suatu kesepakatan. Kesepakatan terbentuk ketika para pihak mencapai persetujuan tentang unsur-unsur penting dari perjanjian. Dengan adanya mufakat para pihak tidak memerlukan formalitas tertentu, sehingga dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, di bawah tangan atau dengan bukti otentik, yaitu dokumen yang dibuat di hadapan pejabat publik. Ada satu pengecualian untuk prinsip konsensualisme ini, yaitu bahwa bentuk formalitas tertentu diwajibkan oleh hukum untuk beberapa perjanjian, dengan ancaman pembatalan perjanjian jika tidak dipatuhi. Misalnya, kontrak pembagian tanah harus dibuat dengan akta notaris, atau perjanjian damai harus tertulis, dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian ini disebut perjanjian formal,<sup>160</sup> pengecualian lain dari perjanjian baru terjadi ketika barang-barang yang menjadi subjek perjanjian telah diserahkan, atau yang disebut sebagai perjanjian asli. Misalnya, dalam hal perjanjian penitipan barang, perjanjian kreditur dan perjanjian pinjam pakai baru yang terjadi pada saat barang diserahkan. Perjanjian kontraktual yang sah (persetujuan kontrak yang efektif) mensyaratkan kesediaan para pihak untuk terikat secara hukum (mengikat kehendak) dan perjanjian yang cukup spesifik tentang persyaratan pokok dan para pihak dalam kontrak.
- b. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

---

<sup>160</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, Hlm. 16.



membuatnya”. Kata “semua” menyiratkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, bebas memilih dengan siapa akan mengadakan perjanjian, bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, bebas menentukan terhadap hukum mana perjanjian tersebut tunduk. Adanya kelima kebebasan tersebut menyebabkan Buku III KUHPerdara dikatakan menganut sistem terbuka. Sistem terbuka ini menjadikan Buku III KUHPerdara hanya bersifat sebagai hukum pelengkap, dimana ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdara tersebut hanya berlaku jika para pihak tidak mengaturnya di dalam perjanjian yang mereka buat. Bebas dalam arti hukum di Indonesia tidak boleh melanggar Undang-Undang serta ketertiban umum. Misalnya membuat perjanjian mengenai jual beli obat-obatan terlarang. Perjanjian mengenai perdagangan manusia dan lain sebagainya. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
3. Menentukan isi perjanjian ,pelaksanaan, dan persyaratannya.
4. Menentukan bentuk perjanjiannya, apakah berbentuk tulis atau lisan.

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum,kesusilaan ,serta ketertiban umum.

- c. Asas Kepastian Hukum atau *Pacta Sun Servanda* merupakan asas hukum yang berhubungan dengan akibat dibuatnya perjanjian. Apabila suatu perjanjian dibuat secara sah, maka perjanjian tersebut akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Maksudnya ialah para pihak wajib menaati isi perjanjian sebagaimana mereka menaati undang-undang. Pihak ketiga termasuk Hakim, wajib menghormati isi perjanjian tersebut. Perkataan menghormati disini maksudnya ialah tidak mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, dalam arti tidak menambah, mengurangi, ataupun menghilangkan kewajiban-kewajiban diantara parapihak. Oleh karena para pihak

wajib menaati isi perjanjian, maka Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian yang telah ditutup tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

- d. Asas itikad baik berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan dasar itikad yang baik”. Berdasarkan prinsip itikad yang baik, kesepakatan para pihak harus dipenuhi sedemikian rupa sehingga rasa keadilan yang ingin dicapai bersama dapat terpenuhi. Itikad baik para pihak harus memperhatikan kewajaran dalam melakukan suatu perjanjian. Setiap perjanjian harus didasarkan pada *pretium iustum*, yang mana perikatan yang membawa akibat kerugian finansial dari salah satu pihak adalah harus dibatalkan karena adanya salah satu pihak yang dirugikan, yang berkaitan juga dengan akal dan keadilan, yang mensyaratkan keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan tujuan hukum yang sebenarnya, yaitu berusaha untuk mencapai keadilan sejati. Itikad baik tidak lebih dari suatu pedoman bahwa isi perjanjian seharusnya mengandung nilai-nilai keadilan.<sup>161</sup> Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan sebenarnya.
- e. Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatanannya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Asas kepribadian berhubungan dengan berlakunya perjanjian. Pada umumnya tidak

---

<sup>161</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2003, Hlm. 3.

seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Inilah inti dari asas kepribadian seperti yang terceminkan dalam Pasal 1315 dan dipertegas lagi dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Di dalam aktivitas sehari-hari seringkali kita menemukan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian atau kontrak antara dua pihak atau lebih. Pada umumnya mereka melakukan perjanjian-perjanjian dengan sistem terbuka, yang artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang diatur maupun yang belum diatur di dalam suatu undang-undang, Hal ini sesuai dengan kriteria terbentuknya kontrak dimana berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam suatu kontrak biasanya terdiri dari 6 (enam) bagian, yakni judul perjanjian, pembukaan, pihak-pihak dalam perjanjian, *recital*, isi perjanjian, dan penutup. Dari enam bagian tersebut terdapat beberapa klausula umum seperti wanprestasi, pilihan hukum dan pilihan forum, domisili, *force majeure*, yang banyaknya tergantung dari kesepakatan para pihak. Keberadaan suatu kontrak tidak terlepas dari asas-asas yang mengikatnya. Asas-asas dalam berkontrak mutlak harus dipenuhi apabila para pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Namun demikian, seringkali ditemui ada beberapa kontrak yang dibuat tanpa berdasarkan asas-asas yang berlaku dalam suatu kontrak. Hal seperti ini terjadi karena disebabkan kekurangpahaman para pihak

terhadap kondisi dan posisi mereka sebagai para pihak yang membuat perjanjian.<sup>162</sup>

Kontrak menterjemaahkan ke dalam maksud dan tujuan menciptakan keadaan yang lebih baik bagi kedua belah pihak (*een beter leven brengen*). Supaya pertukaran menjadi adil dapat dipandang sebagai *fair exchange* sehingga suatu prestasi harus dibalas dengan suatu kontraprestasi. Pertukaran secara bertimbal balik (resiprokal) merupakan kunci bagi terciptanya keadilan. Kontrak memiliki 3 (tiga) tujuan dasar, sebagai berikut:

1. Kontrak bertujuan untuk memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul darinya. Esensi kontrak adalah janji atau sekumpulan janji yang dapat dipaksakan pelaksanaannya, atau dapat pula dikatakan sebagai persetujuan yang dipaksakan berlakunya menurut hukum.
2. Tujuan kedua dari suatu kontrak ialah mencegah upaya memperkaya diri yang dilakukan secara tidak adil atau tidak benar. Salah satu pihak dapat diuntungkan dari perjanjian yang tidak seimbang antara para pihak.
3. Tujuan ketiga ialah tentu mencegah bermacam-macam kerugian yang mungkin dialami oleh salah satu pihak (*to prevent certain kinds of harm*).<sup>163</sup>

Kaitannya pada aktivitas bisnis, kontrak berfungsi dan bertujuan untuk mengamankan transaksi para pihak yang berhubungan. Hal ini karena dalam kontrak terkandung suatu pemikiran atau tujuan akan adanya keuntungan komersial yang

---

<sup>162</sup> M. Muhtarom. *Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Jurnal *Suhuf* Vol. 26. No. 1 Mei 2014. Hlm. 49

<sup>163</sup> Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) Hukum Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum Vol. 26 No.2, Juni 2014. Hlm. 184.

diperoleh para pihak. Pada kontrak komersial terdapat asas yang bernama asas proporsional. Hubungan antara kontrak komersial yang berorientasi keuntungan para pihak dengan fungsi asas proporsionalitas menunjukkan pada karakter kegunaan yang operasional dan implementatif dengan tujuan mewujudkan apa yang dibutuhkan para pihak. Dengan demikian, fungsi asas proporsionalitas, baik dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan kontrak komersial adalah: <sup>164</sup>

1. Dalam tahap pra-kontrak, asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara *fair*. Oleh karena itu, tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk.
2. Dalam pembentukan kontrak asas proporsionalitas menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan atau mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara *fair*.
3. Dalam pelaksanaan kontrak, asas proporsional menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati atau dibebankan pada para pihak.
4. Dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kontrak, maka harus dinilai secara proporsional apakah kegagalan tersebut bersifat fundamental sehingga mengganggu pelaksanaan sebagian besar kontrak atau sekadar hal-hal sederhana atau kesalahan kecil. Oleh karena itu, pengujian melalui asas proporsionalitas sangat menentukan dalil kegagalan pelaksanaan kontrak, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan oleh salah satu pihak dalam memanfaatkan klausul kegagalan pelaksanaan kontrak, semata-mata demi keuntungan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain.
5. Bahkan dalam hal terjadi sengketa kontrak, asas proporsionalitas menekankan

---

<sup>164</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2013, Hlm.100-103.

bahwa proporsi beban pembuktian kepada para pihak harus dibagi menurut pertimbangan yang *fair*.

Asas itikad baik memiliki tujuan bahwa dalam setiap pembuatan perjanjian, para pihak pada dasarnya memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, dengan siapa dia membuat perjanjian, namun demikian setiap perjanjian hendaknya selalu dilandaskan pada asas itikad baik, tidak melanggar peraturan perundang-undangan, serta tidak melanggar kepentingan masyarakat. Kaharusan demikian dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan para pihak di dalam perjanjian, sehingga tidak terjadi eksploitasi yang kuat terhadap yang lemah. Prinsip itikad baik, yang diprediksi secara lambat laun akan menggeser penggunaan prinsip kebebasan berkontrak dalam sebuah perjanjian, bukan lagi sekedar wacana, akan tetapi sudah menjadi kebutuhan praktik, dan pada saat ini telah diikuti oleh sebagian Negara-Negara yang menganut *civil law system* maupun yang *common law system*. Hal ini dapat dibuktikan dengan diaturnya prinsip itikad baik, meskipun belum cukup memadai, di dalam peraturan perundang-undangan Negara yang menganut *civil law system* maupun yang *commonlaw system* tersebut, meskipun tidak semua Negara mengadopsi konsep itikad baik. Kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* dalam kenyataannya dapat menimbulkan ketidakadilan. Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang lebih kuat cenderung menguasai pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah. Inti permasalahan

hukum kontrak lebih tertuju kepada realisasi kebebasan berkontrak. Pengadilan juga lebih mengedepankan kebebasan berkontrak daripada nilai-nilai keadilan dalam putusan-putusannya. Pada saat itu, kebebasan berkontrak memiliki kecenderungan ke arah kebebasan tanpa batas.<sup>165</sup>

Dalam suatu perjanjian apapun bentuk dan jenisnya pastilah terkandung asas itikad baik di dalamnya. Asas ini sangat penting untuk dimiliki dan ditanamkan dengan kuat oleh para pihak ketika membuat perjanjian maupun dalam pelaksanaannya. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimasukkannya itikad baik di dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan.<sup>166</sup> Itikad baik secara teoretik dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu itikad baik subjektif yang merupakan kejujuran dan itikad baik objektif yang merupakan kepatutan dan kepantasan di dalam pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>167</sup> Itikad baik di sini berupa kewajiban para pihak untuk memberikan informasi atau pemberitahuan keadaan yang sesungguhnya kepada pihak lain dan kewajiban untuk memeriksa atau meneliti segala sesuatu dengan seksama. Kedua hal tersebut merupakan wujud adanya itikad baik subjektif yang harus

---

<sup>165</sup> Ridwan Khairandy, Op.Cit, Hlm. 11

<sup>166</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU) (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm. 67.

<sup>167</sup> <http://wordpress.com/batasan-asas-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian/>“Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian,” diakses tanggal 20 Agustus 2022, Pukul 14.56 WIB.

dimiliki pada saat kontraktual.

Pada asas kebebasan berkontrak berpotensi terhadap terjadinya penyimpangan apabila tidak dimitigasi dengan asas itikad baik. Penyimpangan terhadap asas kebebasan berkontrak ini didasari oleh adanya posisi tawar yang tidak seimbang antara para pihak, penyimpangan demikian tentunya dipandang tidak sepatutnya dilakukan oleh pihak yang lebih kuat. Mengingat diduga adanya penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak dalam kontrak, maka pada akhirnya harus dibatasi, dan pembatasan itu di samping dilakukan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga dilakukandengan asas-asas umum yang hidup dan diakui oleh masyarakat, diantaranya adalah asas kepatutan, dan asas itikad baik. Penggunaan prinsip itikad baik sebagai pembatas kebebasan berkontrak tentunya tidak dapat dilakukan secara langsung, sebab prinsip ini tidak tertuang secara jelas di dalam norma perundang-undangan. Prinsip ini hidup dan terpelihara masyarakat, dalam bentuk norma-norma yang tidak tertulis, dipatuhi, dan ditegakan masyarakat. Penyalahgunaan keadaan dalam kontrak merupakan kondisi dimana seseorang telah memanfaatkan posisi ekonominya yang lebih kuat untuk mengambil keuntungan dari pihak lain yang memiliki posisi ekonomi lebih lemah. Asumsi dari perbuatan penyalahgunaan keadaan ini didasarkan pada kondisi psikologis pihak yang secara ekonomi kedudukannya lebih lemah akan menerima persyaratan yang ditentukan oleh pihak yang secara ekonomimemiliki kedudukan lebih kuat. Permasalahanya kemudian apakah penyalahgunaan keadaan merupakan sikap atau perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai karakter itikad tidak



baik.<sup>168</sup> Secara historis sebenarnya asas kebebasan berkontrak meliputi lima macam kebebasan, yaitu :<sup>169</sup>

1. Kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak;
2. Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak;
3. Kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak;
4. Kebebasan para pihak menentukan isi kontrak;
5. Kebebasan para pihak menentukan cara penutupan kontrak.

Penyalahgunaan tidak hanya berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan juga dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian dan berhubungan juga dengan terjadinya kontrak. Penyalahgunaan keadaan tersebut menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak: menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya menjadi tidak diperbolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan itu menjadi tidak bebas. Demikian, tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan keadaan akan selalu bertentangan dengan kebiasaan yang baik yang menyangkut isi perjanjian itu sendiri (sebab yang halal). Maka dari itu, penyalahgunaan keadaan menjadi faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak. Penggolongan penyalahgunaan keadaan tersebut sebagai salah satu bentuk cacat

---

<sup>168</sup> Luh Nila Winarni, *Asas Itikad Baik Sebagai upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11 No. 21, Februari 2015, Hlm. 4-6.

<sup>169</sup> Johannes Gunawan, *Reorientasi Hukum Kontrak Di Indonesia*, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 22, No. 6, Tahun 2003, Hlm. 47.

kehendak dalam kesepakatan, adalah hal yang tepat.<sup>170</sup>

Dalam perkembangannya, penerapan kebebasan berkontrak mengalami pembatasan-pembatasan, terutama terhadap akibat negatif yang ditimbulkannya yaitu ketidakadilan dalam berkontrak. Dengan otoritas yang dimilikinya, negara melalui peraturan perundang-undangan maupun oleh putusan peradilan memberi pembatasan terhadap penerapan asas kebebasan berkontrak ini. Hukum kontrak berkembang menjadi lebih publik dengan mengubah nuansa kepentingan privat menjadi kepentingan masyarakat. Dapat dicermati menyusutnya elemen-elemen hukum privat dan sebaliknya bertambahnya elemen-elemen hukum publik. Akibat nyata dari perkembangan ini adalah berkurangnya kebebasan individu.<sup>171</sup> Namun seperti juga dikatakan oleh Friedmann, kebebasan berkontrak masih dianggap aspek yang essential dari kebebasan individu, tetapi tidak lagi mempunyai nilai absolut seperti satu abad lalu (*freedom of contract is still regarded as an essential aspect of individual freedom; but it has no longer the absolute value attributed to it a century ago*).<sup>172</sup>

Asas keseimbangan adalah asas yang tidak bernama, kesesuaian yang baik (*de goede zeden*) dan konstruksi itikad baik (*goede trouw constructie*), kewajaran dan kepatutan (*redeliljkheid en billijk heid*), penyalahgunaan keadaan (*misbruik van*

---

<sup>170</sup> Muhammad Arifin, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14, No. 2, September 2011, Hlm. 287.

<sup>171</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, alih bahasa Tristam P. Moeliono, Bandung: Citra Aditya Bakti, , 2006, hal. 109.

<sup>172</sup> W. Friedman, *Legal Theory, Fourth Edition*, London: Stevens & Sons Limited , 1960, hal. 369.

*omstandigheden*), dan *justum pretium* sebenarnya dilandaskan pada keadaan yang menuntut adanya keseimbangan dan didalamnya dapat kita kenali semangat atau jiwa keseimbangan. Sebagaimana juga sepatutnya melandasi keputusan-keputusan maupun ketetapan pengadilan. Jika Hakim mengetahui adanya penyimpangan yang terlalu jauh tatkala menguji perjanjian terhadap kepentingan umum atau terhadap kepentingan salah satu pihak yang berkehendak mempertahankan perjanjian, konsekuensi dari putusan Hakim harus diterima semua pihak. Keberatan melalui intervensi Hakim, kepastian hukum akan dikorbankan, tidak perlu dimutlakkan. Pertama-tama, kepastian hukum mutlak tidak mungkin tercapai. Kedua, dalam tahapan selanjutnya dari perjanjian, bukan dalam pembentukannya, melainkan dalam pelaksanaannya justru dengan mengingat kesesuaian yang baik, itikad baik, kepatutan dan kelayakan, serta penyalahgunaan keadaan. Tuntutan kepastian hukum harus ditinggalkan. Hukum tidak dapat memberikan kepastian lebih dari kepastian akan memberi perlakuan sama terhadap kondisi serupa. Yang sama diperlakukan sama, yang berbeda akan mendapat perlakuan berbeda. Bagaimana keseimbangan tercapai adalah permasalahan yang berbeda.<sup>173</sup>

Konsep keseimbangan penting dalam penyusunan suatu kontrak karena tahapan inilah yang menjadi dasar dalam pemenuhan prestasi. Keseimbangan yang dibangun ialah hubungan atau interaksi antar subjek, kesepakatan antar subjek,

---

<sup>173</sup> Herlien Budiono, Op.Cit, Hlm. 323

kewajiban ketaatan terhadap janji dan itikad baik.<sup>174</sup> Konsep keseimbangan dituangkan menjadi suatu asas hukum dalam hukum kontrak, yakni asas keseimbangan. Asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan serta penilaian fundamental, mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis.<sup>86</sup> Asas keseimbangan sangat berperan dalam menentukan posisi dari para pihak. Posisi para pihak harus diupayakan seimbang dalam menentukan hak dan kewajiban dari para pihak. Oleh karena itu, apabila terdapat posisi yang tidak seimbang di antara para pihak, maka hal ini harus ditolak karena akan berpengaruh terhadap substansi maupun maksud dan tujuan dibuatnya kontrak itu ialah :<sup>87</sup>

- a. Lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak, artinya dalam hubungan kontraktual tersebut posisi para pihak diberi muatan keseimbangan.
- b. Kesamaan pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir pembagian tersebut.
- c. Keseimbangan seolah sekadar merupakan hasil akhir dari sebuah proses.
- d. Intervensi negara merupakan instrumen memaksa dan mengikat agar terwujud keseimbangan posisi para pihak.
- e. Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*).

Asas proporsionalitas menjadi bagian yang tidak terpisahkan guna mewujudkan kontrak yang berkeadilan. Berdasarkan sistem *check and balance* tersebut, asas proporsionalitas berfungsi untuk mengoreksi asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan yang di dalam pelaksanaannya justru tidak memberikan

---

<sup>174</sup> Hengki Firmanda. S, *Hakikat Kontrak Menurut Roscoe Pound Dan Relevansinya Terhadap Kontrak Yang Berkaitan Dengan Lingkungan Hidup*, Jurnal Yuridis, Vol. 3 No. 1, 2016, Hlm. 15.

keadilan bagi salah satu pihak. Bertolak pula pada pemahaman terhadap asas proporsionalitas sebagai wujud reaksi atas asas kebebasan berkontrak yang dinilai dapat menimbulkan ketidakadilan, Konrad Zweigert dan Hein Kotz menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak bukanlah satu-satunya asas yang berlaku dalam pembentukan undang-undang tentang kontrak, tetapi keberadaannya harus turut pula memperhatikan adanya prinsip “keadilan kontraktual”.<sup>175</sup> “Perwujudan keadilan berkontrak ditentukan melalui dua pendekatan. Pertama, pendekatan prosedural, pendekatan ini menitikberatkan pada persoalan kebebasan berkehendak dalam suatu kontrak. Pendekatan kedua, yaitu pendekatan substantif yang menekankan kandungan atau substansi serta pelaksanaan kontrak. Dalam pendekatan substantif perlu diperhatikan adanya kepentingan yang berbeda.”<sup>176</sup>

Asas proporsionalitas mempunyai perspektif komprehensif dan dapat ditelusuri melalui karakteristik maupun daya kerjanya. Sebagaimana pendapat P.S. Atijah dalam bukunya “*An Introduction to The Law of Contract*”, memberikan landasan pemikiran tentang asas proporsionalitas dalam kaitannya dengan peran kontrak sebagai landasan pertukaran yang adil di dunia bisnis. Menurut P.S. Atijah, pertemuan para pihak dalam mekanisme pasar sesuai dengan apa yang diinginkan (*proportion in what they want*) merupakan bentuk pertukaran yang adil (*fair exchange*). Mekanisme ini merupakan dasar fundamental yang melandasi konsep “*freedom of*

---

<sup>175</sup> Satjipto Raharjo, Op.Cit, Hlm. 47.

<sup>176</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2013, Hlm.104-107

*choice in exchange – freedom of contract*".<sup>177</sup>

Urgensi pengaturan kontrak dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) berlangsung secara proporsional bagi para pihak, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan. Bukan sebaliknya, merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak yang berkontrak. Sekedar menyoal ketidakseimbangan kontraktual berdasarkan bunyi klausul kontrak justru bertentangan dengan esensi hubungan kontraktual yang dibangun para pihak. Pada kontrak bisnis komersial, tujuan para pihak lebih ditujukan membangun hubungan bisnis yang berlangsung *fair*.<sup>178</sup>

Jika para pihak berada dalam situasi normal dan melalui janji-janji yang mereka ajukan membentuk perjanjian, pihak-pihak tersebut dalam perundingan dapat menetapkan sendiri prestasi masing-masing pihak. Tentunya perbuatan hukum demikian jangan berbentuk perbuatan hukum yang melawan undang-undang, kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum. Pada dasarnya bebas mencari keuntungan sendiri, asal tidak memunculkan situasi yang tidak dapat ditenggang sendiri, asalkan tidak memunculkan situasi yang tidak dapat ditenggang oleh para pihak. Posisi tawar

---

<sup>177</sup> Atijah, *An Introduction to The Law of Contract 4<sup>th</sup> Edition.*, Oxford University Press Inc, Oxford, 1995, Hal.8.

<sup>178</sup> Agus Yudha Hernoko. *Asas Proporsionalitas Sebagai Landasan Pertukaran Dalam Kontrak Komersial. Jurnal Hukum dan Peradilan Vol. 5 No. 3*, November 2016. Hlm. 448-449

mengakibatkan para pihak berada dalam situasi yang kurang lebih seimbang. Bila keadaannya seimbang, tidak ada seorang pun akan merasa dirugikan. Namun demikian, tentu saja bisa terjadi situasi abnormal dan muncul ketidakseimbangan. Hal ini dapat terjadi bila salah satu pihak yang lebih kuat mengambil keuntungan dari situasi yang lebih menguntungkannya. Maka, tetap situasi ini akan dapat diterima sepanjang tidak menimbulkan keadaan dengan klausul yang tidak wajar, hanya menguntungkan salah satu pihak, yang oleh pihak lawan, karena posisi tawar yang rendah, terpaksa diterima. Situasi demikian merupakan konsekuensi kebebasan yang dapat memuaskan semua pihak, sepanjang pihak lawan tidak mengabaikan hak-hak dan peluang-peluangnya sendiri.<sup>179</sup>

Seseorang yang memiliki keunggulan posisi tawar akan dapat mendominasi dan memengaruhi kehendak pihak lainnya dalam suatu kontrak, sehingga pihak lain terpaksa mengadakan kontrak tersebut. Sedikit banyaknya harus ada kedudukan terpaksa dari pihak yang membutuhkan, dimana dalam keadaan itu tidak ada alternatif riil untuk membuat kontrak dengan orang lain, dan dengan demikian juga tidak ada kemungkinan untuk mengadakan kontrak yang riil. Pada penyalahgunaan keadaan masalahnya adalah mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap pihak lainnya. Keunggulan itu tidak saja bersifat ekonomis, tetapi juga keunggulan kejiwaan atau keduanya, baik keunggulan ekonomis maupun keunggulan kejiwaan. Apabila

---

<sup>179</sup> Herlien Budiono dalam Cindawati, *Analisis Kekuatan Mengikat Kontrak Sebagai Dasar Yuridis Dalam Bisnis Internasional*, Jurnal Arena Hukum Vol. 9 No. 3, Desember 2016, Hlm. 390.

dilakukan penyalahgunaan keunggulan, terjadilah penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dapat terjadi dengan persyaratan dasar: (1) satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain; (2) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian atau kontrak. Sementara itu, terhadap penyalahgunaan karena keunggulan kejiwaan dapat terjadi apabila: (1) salah satu pihak menyalahgunakan keuntungan relatif, yaitu terdapat hubungan kepercayaan istimewa, seperti antara orang tua-anak, suami-isteri, dokter, pasien; (2) salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, yang dapat disebabkan oleh gangguan jiwa, usia lanjut, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, dan kondisi badan yang tidak baik. Dengan kondisi kejiwaan yang demikian, pihak yang dirugikan ada dalam keadaan yang sangat mudah dipengaruhi.<sup>180</sup>

Penyalahgunaan keuntungan ekonomi yang disebutkan di atas adalah penyalahgunaan keadaan yang umum. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi ini selalu dikaitkan dengan daya tawar, esensi dari penyalahgunaan keunggulan ekonomi ini terletak pada ketimpangan daya tawar yang harus dihadapi oleh pihak yang lemah dan yang tidak dapat dihindari agar tidak timbul negosiasi dengan itikad baik. Pihak yang kuat secara ekonomi dapat “memaksa” penandatanganan klausul atau seluruh isi kontrak. Ketidakseimbangan kondisi yang muncul dan kebutuhan mendesak untuk

---

<sup>180</sup> M. van Dunne dan Gr. Van Der Burgt, *Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan Bagian III, terjemahan Sudikno Mertokusumo*, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Medan, 1987, Hlm. 11.



mencapai kesepakatan dengan pihak yang memiliki keunggulan ekonomi yang lebih tinggi membiarkan pihak yang lemah melakukan hal itu dan menerima syarat yang diperlukan, tanpa adanya pilihan, walaupun sebenarnya apabila kontrak ini tidak disepakati, sebenarnya tidak terlalu merugikan pihak yang lemah. Penyalahgunaan situasi ekonomi ini bukan semata-mata karena superioritas salah satu pihak. Perlu memperhatikan syarat-syarat lain yang ada dalam pembuatan suatu perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keuntungan ekonomi. Syarat-syarat tersebut yaitu klausula-klausula dalam perjanjian, beban dan resiko para pihak, adanya ketergantungan, dan kemungkinan kerugian yang dapat diderita oleh pihak yang lemah.<sup>181</sup>

Manfaat yang tidak seimbang dapat menghasilkan kesepakatan yang lumpuh, menghasilkan kontrak berdasarkan consensus-consensus yang dibuat dengan paksaan, pihak yang lebih lemah untuk memenuhi kebutuhannya. Peristiwa-peristiwa ini dilindungi di hadapannya oleh prinsip kebebasan berkontrak dan oleh karena itu mengikat, tetapi karena perjanjian yang dibuat tidak didasarkan pada kehendak bebas tetapi pada keadaan yang dipaksakan, kontrak dapat diakhiri karena penyalahgunaan keadaan. Dapat dikatakan bahwa kebebasan kontraktual yang tidak bertanggung jawab cenderung menyalahgunakan keadaan. Dengan mengakui penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan penghindaran kontrak, hal itu juga berfungsi sebagai faktor

---

<sup>181</sup> Van Dunne dalam Fani Martiawan, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, Jurnal Yurdika Vol. 30 No. 2 Mei 2015,

pembatas dalam pelaksanaan kebebasan kontrak.<sup>182</sup>

Perdebatan tentang ada atau tidaknya keseimbangan posisi para pihak, kurang relevan untuk dikaitkan dengan kontrak komersial. Dimensi kontrak komersial yang menekankan pada aspek kemitraan dan kelangsungan usaha tidak lagi mementingkan keseimbangan matematis tetapi lebih menekankan pada proporsionalitas hak dan kewajiban para pihak. Dengan diterimanya prinsip-prinsip universal seperti itikad baik dan transaksi yang adil atau jujur (property and fairness) dalam praktik bisnis, membuktikan bahwa yang diprioritaskan yaitu memastikan perbedaan kepentingan antar pemangku kepentingan terjaga. Para pihak diatur oleh mekanisme pembagian beban yang proporsional, terlepas dari bagian hasil akhir yang diterima para pihak<sup>183</sup>

Setiap manusia sebagai makhluk sosial memiliki kebutuhan dasar yang membantunya untuk bertahan hidup. Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia.<sup>184</sup> Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang memegang peranan sangat strategis dalam membentuk watak dan kepribadian bangsa sebagai upaya pembentukan manusia seutuhnya, oleh karena itu dalam hal ini Negara mempunyai tanggung jawab untuk

---

<sup>182</sup> Muhammad Arifin, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 14. No. 2. September 2011. Hlm.287.

<sup>183</sup> Stefen Potoboda. Akibat, *Hukum Kegagalan Dalam Memenuhi Kewajiban Kontraktual*, Jurnal Lex et Societatis. Vol.2 No. 1. Januari 2014, Hlm. 76.

<sup>184</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU Perumahan Pemukiman)

mewujudkannya. melindungi setiap bangsa, yaitu melalui penyelenggaraan perumahan agar masyarakat memiliki tempat tinggal dan tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat dan aman. Usaha pembangunan dan permukiman yang dilaksanakan Pemerintah terus ditingkatkan, hal itu dilakukan dalam upaya untuk menyediakan jumlah perumahan seiring peningkatan permintaan dengan harga yang terjangkau.<sup>185</sup> Dengan membangun rumah susun di kawasan perkotaan adalah bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan perumahan mengingat keterbatasan lahan di kawasan perkotaan.<sup>186</sup> Untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan dengan permukiman yang padat maka pembangunan rumah susun menjadi pilihan dalam memecahkan masalah kebutuhan akan perumahan.<sup>187</sup> Pemerintah telah beberapa kali mengeluarkan peraturan di bidang perumahan antara lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan menjadi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dan yang terakhir adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Permukiman) yang kemudian di turunkan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan sebelumnya adalah UU Rusun No.12/2011 serta yang

---

<sup>185</sup> Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, Hlm. 27

<sup>186</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rusun).

<sup>187</sup> Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva AthenaPressindo, Jakarta, 1990, Hlm. 25

terakhir adalah Perppu No.12/2022 tentang Cipta Kerja.

Arah kebijaksanaan Rumah Susun sebagaimana yang terdapat pada Undang Undang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur utama, sebagai berikut :

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
- b. Konsep Pengembangan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru, yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan kepemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan hukum baru, yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemiliknya.
- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.<sup>188</sup>

Ketersediaan tanah merupakan syarat utama sebagai tempat dalam pembangunan perumahan. Keterbatasan ketersediaan lahan atau tanah untuk membangun sebuah perumahan semakin tinggi, sehingga di beberapa daerah khususnya di kawasan perkotaan pembangunan perumahan tapak semakin sulit untuk diwujudkan. Beberapa kawasan pengembangan lahan dilakukan dengan program reklamasi pantai, namun demikian hal tersebut juga tidak dapat mengimbangi kebutuhan yang ada. Sehingga pembangunan perumahan selayaknya dilakukan secara

---

<sup>188</sup> Arie Sukanti Hutagalung Dkk, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, Elips Project FH UI, Jakarta, 1994, Hlm.34

vertikal untuk menghemat penggunaan lahan permukiman.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang dsitrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Rumah Susun.

Pembangunan permukiman berupa rumah susun adalah upaya yang dilakukan Pemerintah dan Pengembang untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dimana terdapat keterbatasan lahan atau tanah. Pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun dapat mengurangi tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih luas merupakan salah satu pilihan dalam mengembangkan perumahan modern.<sup>189</sup> Pembangunan rumah susun memanfaatkan sebidang tanah secara optimal yang mana dapat menampung sebanyak mungkin orang akibat keterbatasan ketersediaan lahan khususnya di wilayah perkotaan. Pihak swasta sebagai pengembang atau *developer* lebih banyak membangun proyek rumah susun ini, yang mana sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah dalam permukiman dan perumahan. Pengembang perumahan atau biasa juga disingkat dengan nama Pengembang/Developer adalah

---

<sup>189</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, Hlm. 77

orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat umum.<sup>190</sup> Salah satu tugas dari pengembang atau developer selaku perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan rumah adalah wajib memberikan informasi penting, jelas dan pasti terkait proguk yagn ditawarkan kepada konsumen, seperti harga jual, kondisi bangunan dan jenis hak atas tanah. Munculnya Hukum Rumah Susun didasari atas terbatasnya ketersediaan luas tanah sebagai tempat mendirikan bangunan peruntukan tempat tinggal hunian atau bahkan tempat usaha, sementara jumlah penduduk yang akan menghuni atau memanfaatkannya sebagai lokasi usaha terus berkembang secara dinamis.

Di beberapa Negara seperti Australia, selain mengenal pembagian tanah secara vertikal juga menggunakan metode lain untuk membagi tanah, yaitu dengan pembagian tanah secara horizontal. Pembagian tanah secara horizontal dalam undang-undang Anglo Australia, ruang udara di atas tanah yang sebenarnya dibagi menjadi strata Horisontal. Tingkat atas dari suatu bagian dan ruang udara didalamnya dapat dipisahkan dari tanah, yang mana bangunan itu berdiri merupakan *real property*.<sup>191</sup>

Sistem kepemilikan rumah susun terbagi menjadi 3, sebagai berikut :<sup>192</sup>

a. Sistem kepemilikan perorangan

---

<sup>190</sup> R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti Pustaka Yustisia*, Yogyakarta, 2011, Hlm. 11

<sup>191</sup> Oloan Sitorus, Balan Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1998, Hlm. 6

<sup>192</sup> Ibid, Hal. 34.

- b. Sistem pemilikan bersama yang terikat
- c. Sistem kepemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem kepemilikan bersama yang bebas (*condominium*).

Sifat kepemilikan dalam satuan rumah susun yang bresifat perorangan dan terpisah dengan hak bersama atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama adalah tidak bertentangan dengan sifat hak milik yang dapat dimiliki baik secara pribadi ataupun bersama-sama. Arti dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Rumah Susun mengandung makna kolektif, artinya dimiliki lebih dari satu orang. Hal demikian menurut konsep bangunan berdiri di atas tanah jika tanah dimaksud milik bersama, maka peralihan hak milik bersama dimaksud mengandung konsekuensi yuridis dalam peralihan hak. Dalam hal ini ada suatu benda atau bangunan yang dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang lebih dikenal dengan kepemilikan bersama. Dalam kepemilikan bersama atas suatu benda atau bangunan pada pokoknya ada dua bentuk kepemilikan, yaitu :<sup>193</sup>

- a. Pemilikan bersama yang terikat (*Gebonden Mede Eigendom*), yaitu ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, contohnya : harta perkawinan.
- b. Pemilikan bersama yang bebas (*Vrije Mede Eigendom*), yaitu apabila antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, dalam hal ini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.

Kebutuhan akan rumah susun yang semakin meningkat, membuat beberapa pihak melihat hal tersebut sebagai peluang usaha. Selain dikarenakan permintaan yang ikut meningkat seiring kebutuhan akan ketersediaan rumah susun yang tinggi, adanya pangsa pasar yang jelas juga menjadi salah satu penyebab bisnis pembangunan rumah susun menjadi salah satu bidang usaha yang mengalami perkembangan. Meningkatnya bisnis rumah susun komersial kemudian diikuti dengan bertambahnya jumlah Pengembang (*developer*) yang menyediakan berbagai jenis hunian dengan berbagai kriteria yang dapat dipilih konsumen.

Rumah susun dengan konsep hunian bertingkat, dewasa ini memang menjadi pilihan yang banyak digemari. Keberadaan rumah susun memudahkan dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal apabila melihat kondisi lahan yang sangat terbatas, sementara jumlah penduduk tinggi. Para Pengembang (*developer*) menggunakan serangkaian strategi pemasaran guna memasarkan rumah susun. Barbara Leung dan Eddie Hui misalnya menyebutkan bahwa Pengembang properti saat ini cenderung menjual properti mereka yang belum selesai dibangun melalui perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pembeli pada tahap perencanaan atau tahap pembangunan. Hal ini dilakukan untuk menghimpun dana yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan propertinya. Praktik ini telah populer di kota-kota dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi, seperti Kuala Lumpur, London, Toronto,



Singapura, Beijing dan Hongkong.<sup>194</sup>

Sistem penjualan seperti di atas sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan dengan menggunakan tipe perjanjian khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble a'construire*).<sup>195</sup> Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli akan membayar sejumlah *booking fee* kepada Pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan pembeli dilindungi oleh hukum manakala bangunan tidak selesai dibangun oleh Pengembang. Alasan mengapa Pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa Pengembang dalam posisi dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan Pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.<sup>196</sup>

Sistem Preproject *Selling* kerap diaplikasikan dalam jual beli rumah susun di Indonesia, dimana developer menjual konsep rumah susun sebelum selesai dibangun

---

<sup>194</sup> Leung, B Y P and Hui, "E C M Pricing of Pre- Sale Properties with Construction Uncertainties. In: Khosrowshahi, F (Ed.)", 21 st Annual ARCOM Co nference, 7 - 9 September 2005 , SOAS, University of Lo ndo n. Association o f Researchers in Construction Management, Vol. 1, hlm. 277 .

<sup>195</sup> Cornelius Van Der Merwe , *minium Law*, Cambrige University Press, London, 2015, Hlm. 98 .

<sup>196</sup> Ibid. hlm 100 .

dan kemudian dilanjutkan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli. Kendati telah ada pengaturan mengenai batasan tertentu dalam melakukan *pre project selling* yang dilanjutkan dengan pembuatan PPJB, namun ternyata masih terdapat persoalan hukum yang merugikan konsumen sebagai pembeli rumah susun. PPJB merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh Pengembang Mengingat yang membuat PPJB adalah Pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang menguntungkan pengembang dan dapat merugikan konsumen. Posisi Pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang bersifat menyesatkan (*misleading information*)<sup>197</sup> dan tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak Pengembang, misal terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.<sup>198</sup> Menurut data YLKI<sup>199</sup>, sistem *pre-project selling* dan pemasaran yang dilakukan oleh banyak Pengembang sering menjadi sumber masalah bagi konsumen di kemudian hari. Terbukti sejak 2014-2016,

---

<sup>197</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm.86

<sup>198</sup> Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling”, artikel pada Jurnal Yuridika, Vol 32, No 1 Januari 2017, Hlm 86-87

<sup>199</sup> <https://nusantaranews.co/kota-meikarta-dalam-praktik-pre-project-selling-ylki-minta-konsumen-tunda-pembelian/>, diakses Tanggal 07 Agustus 2022 Pukul 14.18 WIB

YLKI menerima sekurangnya 440 pengaduan terkait perumahan, yang mayoritas masalah tersebut, akibat tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi Pengembang dengan realitas pembangunan yang terjadi. Bahkan 2015, sekitar 40% pengaduan perumahan terjadi sebagai akibat adanya *pre project selling*, yakni adanya informasi yang tidak jelas, benar dan jujur; pembangunan bermasalah;realisasi fasum/fasos; unit berubah dari yang ditawarkan. Pengaduan ini seringkaliberkaitan dengan kerugian dari konsumen mengenai kontrak jual beli yang berat sebelah, terlambatnya serah terima unit, perubahan harga mendadak akibat kenaikan bahan bangunan, penambahan uang muka yang diputus oleh pihak Pengembang,denda keterlambatan pembayaran yang tidak rasional, serta perubahan skema cicilan akibat kenaikan suku bunga.

### **C. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Belum Berbasis Nilai Keadilan**

Di Indonesia hukum tanah kita berdasarkan pada hukum adat. Hukum adat tidak mengenal asas pelekatan yang diatur dalam KUHPerdota, tapi menggunakan asas pemisahan horizontal (*Horizontale Van Scheiding*), asas ini menyatakan pemilikan atas tanah dan benda atas segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu. Terkait dengan hal tersebut, menurut Ter Haar yang pendapatnya dikutip oleh Imam Sudiyat menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas

tanah itu, sehingga pemilik atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.<sup>200</sup> Beberapa tanah yang tunduk pada hukum agraria adat seperti: tanah-tanah ulayat, tanah milik (yasan), tanah usaha dan tanah gogolan, sedangkan tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat, antara lain: tanah *eigendom*, tanah *erfpacht*, tanah *opstal*.<sup>201</sup>

Subjek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunannya sesuai dengan asas pemisahan horizontal, dengan demikian dalam UU Rumah Susun selain dikenal adanya sertifikat hak milik satuan rumah susun dikenal pula adanya Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung sarusun (SKBG sarusun). Dalam SKBG sarusun, maka pemegang hak tidak mempunyai hak atas tanah bersama dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri. Sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UU Rumah Susun, pemegang hak tidak mempunyai hak atas tanah bersama dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri. SKBG sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/daerah yang dapat berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, maka diterbitkanlah SKBG sarusun. SKBG sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari salinan buku bangunan gedung, salinan surat perjanjian sewa menyewa tanah, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, dan juga pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama.

---

<sup>200</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty*, Yogyakarta, 1981, Hlm. 54

<sup>201</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, cetakan ke5 Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2005, Hlm. 49.

Pada Penjelasan Umum UU Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan Pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan Negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan (dengan Sertifikat Layak Fungsi) untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, karena secara keseluruhan merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Perkembangan pembangunan rumah berdampak pada lahirnya *developer* atau agen pemasaran melakukan kegiatan untuk menawarkan unit-unit hunian rumah

susun tersebut. Sehingga pasar semakin kompetitif dan dikembangkanlah berbagai macam strategi pemasaran untuk meningkatkan daya jual dari unit rumah susun tersebut. Di dunia properti terdapat jual beli dengan sistem *indent* untuk memasarkan rumah susun yang sedang dibangun atau bahkan yang belum dibangun. Pengembang menjual kepada konsumen hanya dengan menunjukkan gambar/denah rumah susun, belum ada tanda-tanda fisik penyiapan lahan dan aktivitas pembangunan dilokasi, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya dimana, dengan kondisi tersebut tentu saja transaksi secara jual beli tidak mungkin dilakukan. Akta jual beli (AJB) lazimnya dilakukan apabila rumah susun telah selesai dibangun atau paling tidak tinggal memasuki masa penyelesaian akhir (*finishing*) dan sertifikat selesai diproses. Untuk menjembatani kendala tersebut maka disusunlah perjanjian pendahuluan jual beli atau biasa disebut juga dengan *pre project selling* atas rumah susun sebagai objek yang akan diperjualbelikan. Perbuatan hukum terkait jual beli rumah susun yang pembayaran dari konsumen tidak secara tunai, umumnya dilakukan terlebih dahulu melalui Perjanjian Perikatan Jual Beli atau yang biasa disingkat menjadi PPJB. Isi daripada PPJB ini antara lain mengatur mengenai jual beli satuan rumah susun dengan bentuknya sebatas pengikatan jual beli. Pada kondisi riil di pasar jual beli satuan rumah susun indent, masyarakat atau calon konsumen jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan pembayaran secara tunai atau istilah umumnya *cash* keras dan alternative lainnya apabila konsumen tidak memiliki cukup uang/dana dapat dilakukan pembayaran melalui pola angsuran yang biasanya difasilitasi kredit melalui bank. Secara normatif

yuridis PPJB merupakan kontrak komersial yang mengacu pada asas yang masih berlaku secara umum dalam pembentukan kontrak seperti halnya asas kebebasan berkontrak, asas konsesualisme, asas itikad baik, asas kepribadian dan asas *Pacta sunt servanda* yang artinya adalah perjanjian adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Umumnya Perjanjian Perikatan Jual Beli dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, dimana hal ini untuk dapat menghasilkan bukti otentik yang dapat memberikan kepastian hukum atas akta PPJB yang dibuat. Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>202</sup> Perjanjian ikatan jual beli adalah perjanjian obligatoir.<sup>203</sup> Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan. Selain itu, perjanjian ikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Maksudnya adalah dalam perjanjian ikatan jual beli para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian pokok yang merupakan tujuan dari para pihak, yaitu jual beli

---

<sup>202</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, Hlm. 75

<sup>203</sup> Herlin Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*”, *Majalah Renvoi*, edisi Tahun I, no. 10, Bulan Maret 2004, Hlm. 57

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemasaran agresif penjualan rumah susun yang dilakukan pengembang melalui berbagai macam media, baik melalui media sosial seperti tik tok, Instagram, facebook, media elektronik maupun media cetak sebagai sarana untuk menyampaikan produk-produk yang dibuat dipasarkan pengembang kepada konsumen. *Pre project selling*, termasuk salah satu produk yang dipasarkan oleh pengembang atas belum selesainya pembangunan rumah susun atau belum selesainya sertifikat rumah susun. Kenyataannya, praktek *pre project selling* berpotensi menempatkan calon pembeli dalam situasi dengan resiko, ketika pengembang melakukan wanprestasi yang hanya bermodalkan brosur dan pasar dengan tujuan mengumpulkan dana masyarakat dengan komitmen akan membangun rumah susun sebagai produk properti. Untuk memitigasi risiko yang mungkin terjadi dikemudian hari diperlukan adanya prasyarat yang wajib dipenuhi oleh pihak pengembang untuk menjalankan praktek *pre project selling*, yaitu diantaranya adalah telah memiliki lahan yang telah dipersiapkan untuk dibangun dan telah memenuhi dokumen legal maupun perizinan yang diperlukan.

Promosi yang cukup menarik dilakukan pengembang dalam rangka pemasaran kepada calon konsumen seperti potongan harga dengan kisaran yang cukup besar, sehingga walaupun rumah susun belum selesai dibangun calon konsumen telah melakukan proses pembelian dengan konsep *pre project selling* yang biasanya diselenggarakan pada pameran-pameran dan acara *pre-launching* atau *pre-sale*.



Disamping discount harga yang diberikan, pengembang biasanya juga memberikan iming-iming hadiah lainnya seperti rumah susun akan dibuat *semi furnished* atau bahkan alat-alat elektronik untuk melengkapi ruang rumah susun. Nama besar pengembang menjadi jaminan pula bagi penjualan rumah susun, seperti konsumen akan lebih percaya dengan pengembang-pengembang yang sudah teruji kinerjanya dalam membangun kawasan pemukiman rumah susun. Namun demikian, konsumen hanya diyakini melalui brosur, rumah susun contoh, dan penawaran staf pemasaran, yang sebenarnya adalah bahwa produk yang ditawarkan kepada konsumen masih berupa konsep saja.

Sistem penjualan dengan menggunakan mekanisme *Pre Project Selling* sudah dikenal di Eropa sejak tahun 1960-an. Hukum Perancis telah mengatur penjualan unit dari rencana pembangunan dengan memakai tipe perjanjian spesifik yang mana dikenal dengan penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun kemudian atau dikenal dengan *venten d'immeuble a'construire*.<sup>204</sup> Perkembangan dan perubahan dunia property dan perumahan memaksa hukum yang berkaitan untuk juga beradaptasi. Hukum yang ada di masyarakat adalah hukum yang sifatnya dinamis mengikuti perkembangan hubungan keragaman karakteristik sosial yang ada. Seiring dengan hukum yang beradaptasi menyesuaikan keragaman karakteristik sosial maka tidak ada hukum yang tidak mengalami perubahan dan perubahan itu terkadang merupakan

---

<sup>204</sup> Novalia Arnita Simamora, Tan Kamello, Rosnidar Sembiring, Jelly Leviza, *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pendahuluan (voor overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37)*

produk yang menimbulkan ekses permasalahan.<sup>205</sup> Hukum akan tetap hidup dan berkembang berseiring dengan perkembangan masyarakat, atas dasar otoritasnya sendiri yang moral. Dalam hal ini hukum harus tetap berfungsi atau berarti bagi kemaslahatan, keteraturan, serta ketertiban masyarakat.<sup>206</sup> Kebutuhan dan perkembangan dunia property memaksa perubahan sisi-sisi hukum yang berhubungan dengannya, termasuk hukum perjanjian kontrak yang berkaitan dengan pengaturan mengenai bisnisnya.

Pemesanan rumah susun terlebih dulu dilakukan oleh konsumen sementara proses pembangunan gedung dan penyelesaian sertifikat belum selesai dilaksanakan sehingga dahulu diperlukan perjanjian yang bernama *preliminary purchase* melalui perjanjian pendahuluan yang mana hasil dari kesepakatan para pihak atas perjanjian jual beli pendahuluan tersebut dikemudian hari akan dituangkan dalam akta jual beli rumah (AJB). Sedangkan perjanjian pendahuluan sebenarnya tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi termaktub di dalam Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa : “ Rumah tinggal, rumah deret dan atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuanPeraturan Perundang-

---

<sup>205</sup>Sabian Utsman, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum Makna Dialog antara Hukum dan Masyarakat* Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2009, Hlm. 187

<sup>206</sup> Ellya Rosana, *Hukum dan Perkembangan Mastarakat, Jurnal TAPIS* Vol. 9 Ni.1 Januari-Juni 2013, Hlm. 105.

Undangan”. Perjanjian pendahuluan khususnya dalam jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan ini kemudian dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB). Pembuatan PPJB harus sesuai dengan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>207</sup> PPJB rumah susun yang sedang digemari masyarakat di Indonesia sebenarnya telah diatur melalui Keputusan Menteri Nomor 11/KPTs/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang selanjutnya telah diubah melalui Peraturan Menteri Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang kemudian diubah menjadi PP No.12/2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas unit rumah susun, karena parapihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu, seperti persyaratan tentang objek jual belinya, yaitu adanya Sertifikat hak guna bangunan/hak milik unit sebagai tanda bukti sah mengenai hak tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran pajak penjual dan pembeli. Apabila syarat di atas telah terpenuhi makaperpindahan hak atas unit dapat langsung dilakukan dihadapan PPAT untuk pembuatan AJB.<sup>208</sup>

---

<sup>207</sup> Novalia Arnita Simamora, Tan Kamello, Rosnidar Sembiring, Jelly Leviza, *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pendahuluan (voor overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37*

<sup>208</sup> Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabuddin, Urgency Binding Sale Agreement Deedof Land That Made by Notary, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Brawijaya*. Vol. 1 No. 1, 2015, Hlm.10-11

Adanya inovasi hukum yang hadir dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli bertujuan untuk memfasilitasi pengembang selaku pelaku usaha properti dan konsumen sebagai pembeli yang mengharapkan adanya kepastian hukum atas pembelian rumah susun. Walaupun kandungan isi dari PPJB telah mengatur mengenai jual beli rumah susun namun konsepnya hanya sebatas pengikatan jual beli dalam bentuk perjanjian pendahuluan. Sifat terbuka yang terkandung di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satu penyebab lahirnya Perjanjian Perikatan Jual Beli. PPJB menjembatani akibat belum terpenuhinya kondisi-kondisi yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan jual beli hak atas satuan rumah susun dan akhirnya dapat menyelesaikan hambatan-hambatan pada penyelesaian jual belinya. Perbuatan-perbuatan atau kondisi para pihak yang menyebabkan timbulnya PPJB adalah salah satunya akibat belum selesainya pembayaran calon pembeli kepada pihak penjual atau developer, bangunan rumah susun yang diperjual belikan belum selesai proses pembangunannya, belum selesainya proses sertifikasi satuan rumah susun dan lain sebagainya.<sup>209</sup>

Perjanjian perikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Perjanjian perikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan jual beli yang dilaksanakan karena belum terpenuhinya kondisi yang disyaratkan dalam kesepakatan

---

<sup>209</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang dan di masa datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, Hlm. 80.

jual beli yang sebenarnya. PPJB merupakan dokumen yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pengembang dengan pembeli rumah susun. Hubungan hukum terjadi karena masing-masing pihak mengikatkan diri untuk menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dan sebagai kontra prestasinya konsumen wajib membayar harga sesuai kesepakatan. Untuk para pihak supaya proses jual beli dapat dilaksanakan, maka kesepakatan jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diproses dan bangunan rumah susun selesai dibangun dibuktikan dengan pernyataan serahterima dan pembayaran dari pihak pembeli pun telah selesai dan lunas.

Keseimbangan hukum para pihak yang tercantum pada perjanjian menunjukkan adanya perlindungan hukum para pihak dan dapat diketahui dari hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hal ini developer dan konsumen. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPOTS/M/1995 mengatur tentang subjek dalam perjanjian jual beli rumah. Dalam Keputusan tersebut menyebutkan bahwa developer berkedudukan sebagai penjual dan konsumen berkedudukan sebagai pembeli perumahan, dalam perjanjiannya meliputi :

- a. Luas bangunan rumah disertai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan. Luas bangunan disebutkan secara rinci dalam PPJB, namun untuk gambar arsitektur, denah dan spesifikasi teknis bangunan menjadi lampiran yang tidak terpisahkan dalam PPJB ;
- b. Luas tanah, status tanah, perijinan serta hak-hak yang ada di dalamnya. Dalam PPJB disebutkan status tanah dalam perumahan adalah hak guna bangunan yang

sedang dalam tahap proses pecah di kantor BPN setempat. Pencantuman status tanah bertujuan sebagai jaminan bahwa tanah tersebut benar-benar ada di bawah kekuasaan developer serta jaminan terhadap gangguan dari pihak ketiga yang tidak berkepentingan ;

- c. Lokasi tanah dengan cara mencantumkan nomor kavling, rincian wilayah mulai dari desa, kelurahan dan kecamatan lengkap tercantum dalam PPJB; dan
- d. Harga rumah, tanah dan tata cara pembayarannya masuk dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Kepmen PPJB.

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para Pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*. Secara yuridis formal pola penjualan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* tidak dilarang. Dalam UU Rumah Susun pun memberikansarana untuk dilakukannya pemasaran yang seperti itu.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang

menyatakan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan. Ketentuan yang mengatur secara spesifik terkait *Pre Project Selling* memang belum ada, oleh karena itu landasan utama sebagai penentuan hak dan kewajiban para pihak terletak pada kebebasan berkontrak, sedangkan mekanisme penentuan hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam bentuk PPJB.

Penjualan sebelum proyek rumah susun berdiri biasanya dilakukan pengembang dengan cara melakukan penawaran kepada pembeli dengan mengaktifkan PPJB sebelum objek jual beli satuan rumah susun selesai dibangun dan bahkan sebelum sertifikat selesai. Namun demikian sebelum proses PPJB dilaksanakan antara pengembang dan pembeli, pada umumnya pembeli memberikan tanda jadi atau uang muka terlebih dahulu kepada Pihak Pengembang sebagai bukti komitmen pembelian dari pihak konsumen. Salah satu alasan pengembang diizinkan untuk menerima uang muka dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai atau sertifikat belum selesai adalah untuk kepastian bahwa pengembang dapat membiayai pembangunan gedung. Secara finansial, uang muka yang diterima dari pihak konsumen dapat dipergunakan developer untuk salah satu sumber keuangan pembangunan rumah susun. Sedikit berbeda dengan praktik jual beli rumah susun/rumah susun di Australia, calon konsumen atau pembeli memberikan uang muka terlebih dahulu sebesar kurang lebih 10% dari harga rumah susun, dan penyimpanan dana tersebut disimpan pada *trust account* yang diawasi oleh Pemerintah, sehingga dana tersebut tidak dapat

dipergunakan oleh pengembang untuk pembangunan rumah susun / rumah susun.

Perjanjian perikatan jual beli, ditinjau dari teori yang ada, akan melewati 3 tahap dalam membuat perjanjian yaitu: Tahap pre-contractual, yaitu adanya penawaran dan penerimaan; Tahap contractual, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak pada pihak; Tahap post contractual, yaitu pelaksanaan perjanjian.<sup>210</sup> Demikian halnya mengenai transaksi atas peralihan kepemilikan rumah susun dari Pengembang kepada pembeli yang melakukan perikatan jual beli akan melewati tahap transaksi sedemikian ini, yaitu :<sup>211</sup>

- a. *Tahap pra transaksi konsumen*, yaitu pada tahap ini, transaksi pembelian rumah susun belum terjadi. Konsumen yang bijak akan mengadakan transaksi pembelian rumah susun harus mempertimbangkan pembeliannya dengan mengkaitkan pada dana atau uang yang dimilikinya. Dengan demikian dalam tahap ini yang paling utama bagi konsumen ada informasi atau keterangan yang benar, jelas dan jujur serta akses untuk mendapatkannya dari Pengembang yang beritikad baik dan bertanggung jawab. Dalam menyelenggarakan penyediaan komoditi kebutuhan konsumen tersebut, informasi yang disediakan Pengembang haruslah benar materinya, yaitu memberikan keterangan yang benar berkaitan dengan bahan-bahan yang akan digunakan.

---

<sup>210</sup> Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, Cambridge University Press, London, 2015. Hlm. 100

<sup>211</sup> H.Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm.164



b. *Tahap transaksi konsumen*, yang mana pada tahap ini terjadi proses peralihan kepemilikan dari Pengembang kepada konsep *pre project selling* terhadap Pengembang dengan konsumen, dan surat PPJB yang dimaksud merupakan undang-undang bagi Pengembang dan konsumen dengan segala akibat hukumnya. Saran-saran Pengembang patut memperhatikan nilai-nilai etika berbisnis, dan perlu dibentuk suatu lembaga yang mengatur secara rinci tentang apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan perusahaan Pengembang dan individu-individu perusahaan Pengembang. Misalnya: suatu proyek properti tidak dapat dipasarkan sebelum hak kepemilikan dan penguasaan tanahnya belum jelas secara hukum; draft perjanjian harus terbuka dan *fair*; tidak menjadikan fasum atau fasos yang tidak akan dibuatnya. konsumen, dimana telah terdapat kecocokan pilihan dengan persyaratan pembelian serta harga yang harus dibayarnya. Hal-hal yang menentukan adalah syarat-syarat perjanjian pengalihan pemilikan rumah tinggal tersebut. Dalam kaitan ini, perilaku Pengembang sangat menentukan, seperti penentuan harga produk konsumen, penentuan persyaratan perolehan dan pembatalan perolehannya, klausula- klausula, khususnya klausula baku yang mengikuti transaksi dan persyaratan-persyaratan penjaminan, keistimewaan atau keunggulan yang dikemukakan dalam transaksi dan persyaratan-persyaratan jaminan. Informasi itu dapat berupa informasi lisan maupun tulisan atau dengan menggunakan media elektronik dalam segala bentuknya.

c. *Tahap purna transaksi konsumen* merupakan tahapan pemakaian, penggunaan atau pemanfaatan rumah tinggal yang telah beralih pemiliknya atau pemanfaatannya dari Pengembang kepada konsumen.

Sistem *pre project selling* merupakan upaya terobosan hukum dalam menjawab persoalan yang ditemui dalam proses jual beli satuan rumah susun, sistem ini perlu ditinjau apakah telah memenuhi dimensi tujuan hukum yang terdiri atas kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum menginginkan pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>212</sup> Hal ini mampu diakomodir oleh perjanjian *pre project selling* guna memberikan konsistensi hak dan kewajiban bagi para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas satuan unit rumah susun, melalui perjanjian pendahuluan, agar para pihak mendapatkan kepastian, baik kepastian mendapatkan unit, kepastian harga dan kepastian perlindungan konsumen bagi pihak yang membeli satuan unit rumah susun, maupun kepastian pembayaran bagi Pengembang, dengan adanya *pre project selling* kepastian yang diharapkan ada dapat diwujudkan. Kemanfaatan disisi lain sebagai tujuan, yakni sebagai satu alat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan dan mencapai tujuan,<sup>213</sup> pada tujuan ini *pre project selling* telah memenuhi tujuan hukum guna

---

<sup>212</sup> L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm.51

<sup>213</sup> Triyanto dan Habib Adjie, *Perlindungan Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Yang dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*. Hlm. 59.

memberikan kemudahan dalam memberi perlindungan kepentingan baik Pengembang maupun konsumen, serta memberikan kepraktisan dalam aplikasinya dengan menggunakan format kontrak baku meningkatkan efisiensi kemudahan dalam proses kontrak, keuntungan yang diperoleh, yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah dibandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para *developer* perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurung waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para *developer*. Pada sisi keadilan sistem *pre project selling* menemukan permasalahan, biasanya terjadi pada waktu pembuatan PPJB yang biasanya dibuat oleh *developer* lebih berat sebelah, dimana isi PPJB yang dibuat lebih menguntungkan *developer* dan membuat pihak konsumen menjadi lemah sehingga mengalami kerugian.

Draft *Pre Project Selling* ini biasanya berbentuk baku (standar) yang telah dirancang oleh *developer*, sehingga konsumen tidak mempunyai *bargaining position* untuk menentukan kehendaknya dalam draft perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut hanya siap untuk ditandatangani. Apabila konsumen setuju maka ia harus menandatangani, meskipun tampaknya hak-hak konsumen dalam draft PPJB tersebut tidak begitu jelas. Bahkan sering dimuat klausula-klausula pengecualian (*exemption clause*) seperti: meniadakan tanggung jawab *developer* dalam hal terlambat menyerahkan bangunan, sebaliknya bila konsumen terlambat membayar angsuran

uang muka atau melunasi harga rumah, dikenakan penalti atau denda; membebaskan *developer* dari klaim atas kondisi/kualitas bangunan yang melampaui batas waktu 100 (seratus) hari sejak serah terima bangunan fisik rumah dan sebagainya. Dalam hubungan hukum jual beli rumah susun antara konsumen dan *developer*, dan antara konsumen dan pihak bank akan dijumpai berbagai macam perjanjian atau kontrak baku (kontrak standar). Perjanjian atau kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Kontrak baku pada dasarnya sudah dipersiapkan lebih dahulu oleh salah satu pihak. Pada umumnya yang mempersiapkan kontrak baku ini adalah pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih tinggi dibandingkan dengan mitra kontraknya. Dalam praktik jual beli rumah susun dari *developer*, PPJB rumah dan perjanjian KPR telah dirancang dan dibuat secara sepihak oleh *developer* atau pihak bank sebagai pemberi KPR dalam bentuk kontrak baku (kontrak standar), yang pada umumnya memuat klausula baku.<sup>214</sup>

PPJB yang ditandatangani oleh konsumen dan Pengembang, ternyata pihak konsumen pada umumnya menyetujui seluruh isi PPJB tersebut. Hal ini disebabkan karena konsumen tidak memiliki banyak pilihan terhadap sikap menyetujui atau tidak menyetujui isi dari PPJB tersebut. Hanya ada dua pilihan bagi konsumen ketika berhadapan dengan formulir PPJB yang disodorkan oleh

---

<sup>214</sup> Muhammad Anies, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Rumahdari Developer di Kota Makassar*, *Jurnal Al Daulah*.Vol. 5 No. 2 Desember 2016, Hlm. 269-273

Pengembang yaitu “ambil dan tanda tangani” atau “tinggalkan”. Konsekuensi pilihan yang pertama adalah konsumen telah siap memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pengembang dan juga menanggung segala risiko yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun tersebut. Sedangkan konsekuensi pilihan kedua, yaitu konsumen tidak memperoleh rumah yang dicita-citakannya selama ini. Konsumen yang telah menandatangani formulir PPJB tersebut, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir PPJB tersebut dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi PPJB tersebut berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHP data telah terpenuhi. Dalam isi PPJB antara satu perusahaan dengan perusahaan yang lain berbeda, hanya saja ada hal-hal tertentu dalam PPJB tersebut yang harus tercantum dan selalu ada dalam PPJB itu, yaitu mengenai pokok perjanjian, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi dan *force majeure*.<sup>215</sup> saat perjanjiannya dibuat.<sup>141</sup>

Di dalam PPJB antara kedua belah pihak, yakni *developer* maupun pembeli, akan berkaitan dengan suatu risiko yang timbul. Beberapa risiko yang timbul

---

<sup>215</sup>Arina Ratna Pramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, *Diponegoro Law Journal* Vol. 5 No. 3 Tahun 2016, Hlm.4-5

antara lain sebagai berikut.<sup>216</sup>

1. *Developer* terlalu optimis terhadap proyeknya, walaupun seringkali belum menguasai tanahnya, bahkan belum memperoleh izin lokasi, sehingga calon pembeli berpotensi akan menderita kerugian apabila *developer* atau pengembang wanprestasi dikemudian hari ;
2. Kemungkinan penyalahgunaan pembayaran uang pesanan/uang muka atau uang tanda jadi konsumen kepada pengembang akibat pemasaran pendahuluan sebagai komitmen konsumen untuk berniat membeli rumah susun. Hal ini menimbulkan potensi kerugian terhadap konsumen apabila *developer* atau pengembang wanprestasi dikemudian hari ;
3. Bentuk perjanjian pada perikatan jual beli biasanya ditentukan secara sepihak oleh *developer* dan biasanya isi dari PPJB ini adalah standar. Hal ini menimbulkan ketidakseimbangan kontrak antara pihak pengembang dan pihak pembeli.

Kedudukan antara pihak *developer* dan konsumen pada Perjanjian Perikatan Jual Beli sudah seharusnya adalah seimbang. Ketidakseimbangan terjadi apabila jika kedudukan salah satu pihak lebih kuat daripada pihak lainnya, apabila salah satu pihak merasa dirugikan akibat ketidakseimbangan perjanjian tersebut maka berpotensi pengajuan tuntutan atau gugatan atas ketidakseimbangan perjanjian tersebut di Pengadilan.<sup>217</sup> Idealnya konsumen memiliki hak yang proporsional dan seimbang dalam menentukan sendiri pilihan hukum akan perjanjian yang dibuatnya.<sup>218</sup> Sehingga

---

<sup>216</sup>Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun*, Bayumedia Publish, Malang, 2004, Hlm. 58.

<sup>217</sup> Budiono. Herlien., *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm.318.

<sup>218</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. GramediaPustaka Utama, Jakarta, 2003, Hlm. 50.

pembeli diharapkan mampu meningkatkan p e r a n n ya dalam menentukan kualitas konstruksi dari rumah susun, baik dari segi kualitas , waktu pembangunan rumah susun sesuai komitmen atau tidak. Umumnya akta PPJB dibuat dihadapan pejabat Notaris PPAT rekanan pengembang ataupun bank. Kemungkinan besar adalah bahwa faktor subyektifitas pihak pengembang mempengaruhi klausul-klausul dalam akta Perjanjian Perikatan Jual Beli. Dalam hal kesepakatan klausul pada akta perjanjian perikatan jual beli, pihak pembeli tentunya hanya menerima isi dari klausul tersebut, karena umumnya perjanjian perikatan jual beli adalah baku atau standar. Meskipun telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Peraturan-Peraturan pelaksanaan lainnya. Kontrak baku atau standar pada umumnya telah disiapkan oleh pihak pengembang atau kuasa hukumnya dari pengembang dan pihak pembeli diberikan kesempatan untuk membaca, walaupun pada akhirnya tinggal menandatangani akta tersebut. Terjadinya perihal *misbruik van omstandigheden* atau pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat dapat menentukan klausul dalam perjanjian memiliki kesempatan lebih besar untuk penyalahgunaan keadaan.<sup>219</sup> Perjanjian baku pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu pesatnya perkembangan perjanjian

---

<sup>219</sup> Henri S Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Kanisius, Yogyakarta, 1992, Hlm. 5

baku tidak terbandung dalam era yang menuntut kepraktisan dalam melakukan transaksi. Permasalahan yang diteliti adalah apakah hak-hak konsumen dirugikan akibat perjanjian baku tersebut dan bagaimana akibat dicantumkannya klausula eksonerasi didalam perjanjian baku tersebut. Klausula eksonerasi merupakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen.<sup>220</sup> Adapun klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian, dimana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.<sup>221</sup> Dalam perjanjian baku yang bersifat publik, eksistensi kebebasan berkontrak terimplementasi walaupun dibuat dalam bentuk perjanjian baku, sedangkan dalam perjanjian baku yang bersifat privat, eksistensi asas kebebasan berkontrak tidak terimplementasikan. Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) juga merupakan bentuk campur tangan negara dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen, dalam Pasal 18 UUPK dimuat peraturan yang membatasi kebebasan subjek hukum dalam membuat perjanjian, termasuk terkait keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku.<sup>222</sup> Dalam perjanjian baku yang bersifat privat, khususnya perjanjian perikatan jual beli yang di mana dikarenakan

---

<sup>220</sup> I Gusti Ayu Ratih Pradnyani, I Gusti Ayu Puspawati, Ida Bagus Putu Utama, *Perjanjian Baku Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, [S.l.], v. 6, n. 2, jan. 2018, di akses <https://ojs.unud.ac.id/>, tanggal 11 September 2022, 08.21 WIB.

<sup>221</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, 2013, Jakarta, hal. 67.

<sup>222</sup> Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).



kebutuhan konsumen, sehingga pada posisi yang lemah. Hal tersebut menyebabkan kedudukan para pihak menjadi tidak seimbang. Pihak yang lemah biasanya tidak dalam keadaan yang bebas untuk menentukan apa yang menjadi keinginannya di dalam perjanjian. Dalam hal yang demikian pihak yang memiliki posisi lebih kuat biasanya mempergunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausula-klausula tertentu dalam kontrak baku, sehingga isi perjanjian hanya mengakomodir kepentingan pihak yang kedudukannya lebih kuat.<sup>223</sup>

Sebenarnya perjanjian baku yang dibuat Pengembang dalam bentuk format PPJB tidak dilarang pada pelaku usaha ketika hendak melakukan jual beli rumah dengan calon konsumen. Sepanjang isi perjanjian tersebut dirundingkan terlebih dahulu bersama-sama dengan konsumen, namun kenyataannya di dalam praktik sehari-hari ditemukan begitu banyak Pengembang membuat PPJB secara sepihak.<sup>224</sup> Posisi Pengembang sebagai pihak yang memiliki kedudukan yang lebih kuat dari pembeli rumah (konsumen). Pengembang cenderung menyalahgunakan keadaan tersebut dalam perjanjian baku (perjanjian standar) yang dilakukan dengan konsumen dalam pembelian rumah. Di dalam kontrak standar itu sering dimuat klausula-klausula pengecualian (*exemption clause*), misalnya: meniadakan tanggung jawab Pengembang dalam hal terlambat menyerahkan bangunan, sebaliknya bila konsumen

---

<sup>223</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 114.

<sup>224</sup> Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 199, Hal.93.

terlambat membayar angsuran uang muka dikenakan penalti atau denda membebaskan Pengembang dari klaim atas kondisi/kualitas bangunan yang melewati batas waktu 100 hari sejak serah terima bangunan fisik rumah atau rusun, dan sebagainya.<sup>225</sup>

Adapun Faktor-faktor penyebab sehingga seringkali kontrak baku menjadi sangat berat sebelah adalah sebagai berikut.<sup>226</sup>

1. Kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya disodorkan kontrak tidak banyak kesempatan untuk mengetahui isi kontrak tersebut, apalagi ada kontrak yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil;
2. Karena penyusunan kontrak yang sepihak, maka pihak penyedia dokumen biasanya memiliki cukup banyak waktu untuk memikirkan mengenai klausula-klausula dalam dokumen tersebut, bahkan mungkin saja sudah berkonsultasi dengan para ahli atau dokumen tersebut justru dibuat oleh para ahli. Sedangkan pihak yang kepadanya disodorkan dokumen tidak banyak kesempatan dan seringkali tidak familiar dengan klausula-klausula tersebut;
3. Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku menempati kedudukan yang sangat tertekan.

Di Negara kita belum ada ketentuan undang-undang yang secara khusus mengatur apa yang harus diperhatikan apabila sesuatu pihak dalam perjanjian menghendaki agar suatu klausula yang memberatkan dalam perjanjian baku berlaku

---

<sup>225</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 75

<sup>226</sup> Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*, PT. Citra Aditya Baki, Bandung, 1999, Hlm.8

bagi hubungan hukum antara pihaknya dengan mitra janjinya.<sup>227</sup> KUHPerdara pada dasarnya tidak menganut prinsip *justum pretium*, yaitu ajaran yang mengatakan, bahwa untuk sahnya perjanjian timbal balik harus dipenuhi syarat keseimbangan yang patut antara prestasi dengan kontraprestasi. Hal itu dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat-syarat tentang sahnya perjanjian; di sana tidak ada dikemukakan syarat keseimbangan prestasi. Oleh karena itu, yang harus dibuktikan adanya tindakan penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan adanya ketidakseimbangan prestasi yang tidak patut.<sup>228</sup> Bagaimana telitipun orang membuat suatu peraturan hukum pada umumnya atau suatu perjanjian pada khususnya, selalu dalam pelaksanaan nampak sedikit keganjilan. Maka dalam melaksanakan persetujuan, kedua belah pihak harus memperhatikan tujuan sebenarnya dari peraturan hukum atau dari perjanjian, agar supaya ada keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bersangkutan.<sup>229</sup>

Asas proporsionalitas adalah suatu asas tidak hanya memandang keadilan dari nilai/hasil akhir atas kontrak, sehingga atas pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan hukum kontraktual berlangsung tanpa memperhatikan proses yang berlangsung, sebagaimana keberlakuan asas keseimbangan. Namun asas proporsionalitas sebagai suatu asas menekankan adanya persamaan hak, yaitu

---

<sup>227</sup> Sutan Remy Sjahdeini. Loc.Cit. Hlm. 87

<sup>228</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian Baku*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal. 323

<sup>229</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 87.

kebebasan bagi para pihak untuk menentukan substansi perjanjian yang adil atau tidak bagi mereka. Asas proporsionalitas tidak hanya penting untuk menghasilkan kontrak yang berkeadilan dan saling menguntungkan namun dengan asas proporsionalitas penting juga untuk menekankan adanya *fairness*, sehingga atas perannya tersebut semestinya asas proporsionalitas dapat selalu terlibat dalam setiap proses pembentukan kontrak.<sup>230</sup> Klausula-klausula dalam kontrak PPJB dengan sistem *pre project selling* haruslah mampu adil dalam memberikan hak dan kewajiban bagi para pihak, untuk memberikan keuntungan sebesar-besarnya bagi kedua belah pihak tanpa memberikan kerugian bagi pihak manapun, dalam mewujudkannya dibutuhkan itikad baik dalam pembentukan kontrak, Marnah Suff memandang bahwa dalam menilai suatu kontrak memenuhi itikad baik harus diperhatikan: kekuatan para pihak, apakah konsumen terpaksa dalam menyetujui suatu perjanjian, apakah barang dan jasa yang ada dijual secara khusus pada konsumen, tingkat keadilan bagi penjual dan pembeli.<sup>231</sup>

Seringkali kesalahan berkontrak yang demikian menyebabkan kontrak menjadi tidak adil, idealnya sebuah kontrak harus mampu memenuhi niatan (*intention*) dari para pihak, harus mampu mencegah salah satu pihak mendapatkan keuntungan dari kesalahan kontrak yang dilakukan semata-mata guna meningkatkan keuntungan

---

<sup>230</sup> Benny Krestian Heriawanto, Bambang Winarno, Hariyanto Susilo, Analisis Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Perwalimanatan yang Dibuat Berdasarkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Kep-412/BL/2010. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* Vol. 1 No.1. 2014. Hlm. 8

<sup>231</sup> Marnah Suff, *Essential Contract Law*, Cavendish Publishing Limited, Sydney, 2000, Hlm. 56

dan merugikan pihak lainnya, hal ini menyebabkan kontrak yang ada menyebabkan eksploitasi bagi pihak yang lemah dan menjadi instrumen yang melegitimasi ketidakadilan. Sebuah kontrak idealnya haruslah mampu melindungi pihak yang lemah posisi tawarnya dalam berkontrak, karena kontrak merupakan bagian tidak terpisahkan dari hukum yang tidak hanya memberikan kepastian, namun juga keadilan, sebuah kondisi dimana hukum melindungi pihak dengan posisi tawar yang lemah agar terwujud keadilan.<sup>232</sup>

Kontrak merupakan bagian dari hukum yang tidak dapat terpisahkan dari nilai keadilan, nilai keadilan dalam suatu kontrak sebagai perwujudan hukum tidak dapat dinilai secara abstrak, kontrak dapat dinilai *fair* atau *unfair* dinilai dari konteks ekspektasi dan standar masyarakat.<sup>233</sup> hukum mempunyai dimensi perlindungan, penganturan, paternalistik dan di atas semuanya hukum merupakan ekspresi dari nilai moral (*moral sense*) dari suatu masyarakat.<sup>166</sup> Dalam dimensi kontrak terdapat nilai yang dianut dan dipahami sebagai sebuah prinsip adalah yang harus dipenuhi oleh hukum dalam menjamin terjadinya *fair exchange* dalam klausula-klausula kontrak, hukum harus menjamin bahwa kontrak yang ada memberikan keuntungan yang seimbang bagi tiap pihak melalui negosiasi yang adil (*fair bargain*), dengan terjaminnya kontrak adil sehingga nilai moral yang dianut dapat terwujud.<sup>234</sup>

---

<sup>232</sup> Catherine Macmillan, *Mistakes in Contract Law*, Hart Publishing, Portland, 2010, Hlm. 44.

<sup>233</sup> Brian A. Blum, *Contract : Examples & Explanations*, Wolters Kluwer, New York, 2007, Hlm. 11.

<sup>234</sup> P.S. Atiyah, *The Rise and Fall of Freedom of Contract*, Clarendon Press, Oxford, 1988, Hlm. 168.

Untuk konsumen pembeli rumah susun yang berniat untuk mencicil dapat dilakukan melalui proses Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) yang diperoleh melalui bank . Dalam prosesnya bank menerima PPJB antara Pengembang dengan Konsumen yang merupakan jaminan pengganti sertifikat. Padahal perbankan juga dalam hal ini mengalami posisi yang lemah, apabila debitur wanprestasi atau bahkan developer yang wanprestasi. Bank tidak dapat melakukan tindakan hukum eksekusi Hak Tanggungan atau Fidusia disebabkan belum tersedianya agunan yang diikat karena sertifikat atau bangunan belum selesai dibangun.



## **BAB IV**

### **KELEMAHAN-KELEMAHAN PADA REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR DAN KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUSUN**

#### **A. Kelemahan Pada Substansi Hukum**

Definisi dari Substansi hukum adalah peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku dan penegak hukum ketika melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum. Substansi hukum tersebut terdapat atau dapat ditemukan dalam sumber hukum formil. Secara umum, regulasi adalah konsep abstrak pengelolaan sistem yang kompleks sesuai dengan seperangkat aturan dan tren. Regulasi ada di berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan begitu, fungsi utama regulasi adalah sebagai pengendali atau kontrol bagi setiap tindakan yang dilakukan manusia. Oleh sebab itu, adanya regulasi sangat penting dalam menentukan langkah apa yang hendak diambil. Sedangkan pengertian Regulasi adalah seperangkat peraturan untuk mengendalikan suatu tatanan yang dibuat supaya bebas dari pelanggaran dan dipatuhi semua anggotanya. Bentuk regulasi yang paling umum adalah regulasi pemerintah dan swa-regulasi. Dalam peraturan pemerintah adalah perpanjangan alami dari undang-undang, yang mendefinisikan dan mengontrol beberapa cara yang dapat dilakukan oleh bisnis atau individu untuk mengikuti hukum. Sedangkan swa-regulasi adalah ketika individu atau bisnis memiliki kendali atas hal-hal khusus tentang bagaimana memenuhi persyaratan legislatif minimum. Kyla Malcom seorang ahli ekonomi berpendapat,

regulasi adalah ruang lingkup yang fokus kepada proses pengaturan, pelaksanaan, dan pengawasan. Pengertian regulasi masih dalam perspektif administrasi publik. Regulasi melibatkan tiga area regulasi yang saling terhubung satu sama lain. Ketiganya adalah struktur kelembagaan dan legalitas (*legal and institutional structures*), penegakan (*enforcement*), dan kegiatan supervisi (*supervisory activities*).<sup>235</sup>

Dikutip dari buku *Handbook of Regulation and Administrative Law*, regulasi adalah suatu ruang lingkup proses.<sup>236</sup> Di dalamnya ada struktur yang dikeluarkan tiga lembaga negara. Ketiganya adalah eksekutif, legislatif, dan yudikatif dalam perspektif administrasi publik. Hal ini juga meliputi penyusunan peraturan, implementasi atau penegakan, serta ajudikasi. Regulasi, dalam hal ini yang dikeluarkan pemerintah, berada di bawah undang-undang suatu negara. Dilansir situs Lawinsider, masyarakat wajib patuh pada regulasi jika tak ingin terkena sanksi. Kegunaan regulasi adalah:

- Mengatur tatanan hidup negara atau kota
- Perencanaan di masa depan
- Perizinan untuk mendirikan bangunan
- Penerapan pajak dan penggunaannya, serta berbagai hal praktik lainnya.

Hadirnya regulasi membuat segala prosedur di bawah naungan pemerintah sudah diatur sedemikian rupa, hal ini agar pemerintah dapat mengendalikan tatanan negara dengan benar. Adanya regulasi yang sejalan dengan hukuman tegas membuat

---

<sup>235</sup> <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6198745/regulasi-adalah-bentuk-jenis-dan-tujuannya> di akses pada tanggal 10 September 2022 pukul 09.03

<sup>236</sup> David H. Rosenbloom, Richard D. *Handbook of Regulation and Administrative Law*, CRC Press, 1<sup>st</sup> Edition, 1994, hal 32.



masyarakat enggan untuk melanggar regulasi, sehingga suatu negara dapat menjalankan roda ekonomi hingga sosial secara lancar.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak disebutkan secara khusus mengenai rumah susun, karena dalam Pasal 16 UUPA hak atas tanah adalah berbunyi sebagai berikut:

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai;
5. hak sewa;
6. hak membuka tanah;
7. hak memungut hasil hutan;
8. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut didasarkan pada pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi *“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”*

Sebelum Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang rumah susun, Indonesia telah memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Definisi rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 adalah *“bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang*

*masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.*

Menurut Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunannya terlebih dahulu sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Satuan rumah susun dapat dimiliki baik oleh perseorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah, dan untuk mencapai tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas satuan rumah susun, maka sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) sebagai tanda bukti hak milik atas satuan *rumah* susun diterbitkan sertipikat hak milik.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak tersebut dapat dengan jual beli, tukar menukar dan hibah.

Berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun berikut *tanah* tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan atau fidusia. Dapat dibebani hak tanggungan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan, dan dibebani fidusia apabila dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara. Hal ini dimaksudkan supaya dapat dimungkinkan adanya pemilikan satuan rumah susun dengan cara jual beli yang pembayarannya dilakukan secara bertahap atau angsuran.

Regulasi yang mengatur tentang rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 yang merupakan Undang-Undang Cipta Kerja, disusunlah Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Kegiatan bisnis berbentuk badan hukum yang sering kita jumpai pada sekarang ini adalah perusahaan pembangun perumahan disebut juga dengan pengembang properti atau *property developer* yang melakukan pembangunan terutama di bidang rumah susun yang sering diketahui sebagai rusun atau dikenal dengan sebutan rumah susun. Karena pertumbuhan penduduk pada masa ini yang semakin padat, maka kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat dan persediaan tanah semakin terbatas maka pembangunan rumah susun menjadialah satu solusi

untuk masalah tersebut.<sup>237</sup> Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan.<sup>238</sup>

Akhir-akhir ini banyak permasalahan rumah susun yang mencuat dipermukaan, hal tersebut dikarenakan tingginya investasi rumah susun yang tidak dibarengi dengan pengetahuan hukum yang terkait dengan rumah susun di kalangan masyarakat luas, sebenarnya pengaturan mengenai rumah susun mempunyai perbedaan yang cukup mendasar dengan pembangunan rumah hunian dengan tanah di atas hak milik perorangan (privat). Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang

---

<sup>237</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hal.401-402.

<sup>238</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)*, Pasal 1 Ayat (2).

tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Permasalahan yang timbul pada pembangunan rumah susun kerap terjadi baik pada penyelesaian bangunan gedung maupun pada penyelesaian sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, bahkan terjadi kegagalan pada saat objek rumah susun masih berupa tanah yang belum dibangun. Hasil wawancara dengan pihak pengembang maupun pihak perbankan ada beberapa hal penyebab tidak selesainya proses-proses tersebut di atas :

- a. Itikad tidak baik dari pengembang.
- b. Finansial atau kemampuan keuangan pengembang yang kurang baik.
- c. Perizinan yang terbengkal
- d. Kurangnya minat pasar atas rumah susun.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, bahwa Pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun harus mengikuti standar pembangunan, standar pembangunan rumah susun meliputi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis.

1. Persyaratan administratif yang meliputi :

- a. Status hak atas tanah; dan
  - b. Persetujuan bangunan gedung (PBG).
2. Persyaratan teknis yang meliputi :
    - a. Tata bangunan yang terdiri dari arsitektur dan ketentuan peruntukkan dan insensitas;
    - b. Keandalan bangunan yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
  3. Persyaratan Ekologis meliputi keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Setiap pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang hendak dibangun. Pembangunan Rumah Susun Umum tidak harus dalam satu kawasan selama masih dalam satu kabupaten/kota. Pembangunan Rumah Susun Umum ini dapat dikonversikan dalam bentuk dana untuk pembangunan dengan mengajukan perhitungan konversi kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan. Dalam hal pelaku pembangunan tidak memenuhi kewajiban ini, yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administratif. Sanksi yang dikenakan kepada pengembang juga bertingkat sampai dengan sanksi terberat yaitu pencabutan izin pembangunan sesuai Pasal 138 PP 13 Tahun 2021. Para pengembang dalam melakukan kegiatan bisnisnya tersebut, untuk mencari keuntungan akan melakukan pemasaran dan hingga penjualan yang berhubungan erat dengan hal perizinan yang sudah ada dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), karena erat hubungannya juga dengan hal perizinan. Salah satu pengaturan yang ada didalamnya adalah dalam hal melakukan

proses pemasaran awal (*pre-project selling*) yang dimungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang. Menurut Pasal 16 ayat (2) UU Rusun, proses pemasaran awal dapat dilaksanakan dengan ketentuan yaitu pengembang wajib menyediakan sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai-lantai rusun (rumah susun) yang akan dibangun. Ketentuan dalam pasal ini jelas mengatur bahwa pengembang rusun (rumah susun) dapat menawarkan unit-unit rumah susun itu dengan ketentuan minimal keterbangunan 20% dari total unit maupun sarana yang rencananya akan dibuat.<sup>239</sup> Namun dalam penerapannya syarat 20% keterbangunan ini tidak dilaksanakan. Syarat ini dikesampingkan oleh perusahaan pengembang dalam proses pemasaran awal dengan menawarkan produknya kepada calon pembeli (konsumen), walaupun belum mendapatkan perizinan. Kemudian dalam pemasaran tersebut terjadi penjualan unit-unit rumah susun di mana pembayaran dari pembelian tersebut baru akan digunakan untuk menjadi modal tambahan dalam pembangunan rumah susun yang telah dijanjikan. Dari penjualan tadi, terjadilah perjanjian antara pengembang dan pembeli yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>240</sup> Dalam permasalahannya, *pre-project selling* (sistem penjualan dibangun) sering dilakukan sebelum bangunan baik rusun umum maupun rusun komersial terbangun serta layak untuk dihuni. *Pre-project*

---

<sup>239</sup>Pasal 16 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

<sup>240</sup> Illona and Anna Maria Tri Anggraini, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Dinyatakan Pailit* (Studi Terhadap Kemanggisian Resi- dence)', *Jurnal Hukum Adigama*, 11 (2018), 3

*selling* telah menjadi model transaksi yang umum dilakukan di Indonesia, namun seringkali dilupakan konsekuensi yuridis dalam pelaksanaannya. Penjelasan awal mengenai perjanjian seharusnya ditegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan tersebut secara sah dan tidak dalam keadaan dijaminkan, dan pengembang telah mendapatkan izin-izin yang diperlukan oleh proyek tersebut, serta PPJB harus memenuhi pedoman yang telah ditetapkan oleh Surat Keputusan Menpera.<sup>241</sup>

Seiring dengan pemasaran dan penjualan yang dilakukan, pembangunan rumah susun berjalan sesuai dengan rencana. Akan tetapi kerap dijumpai kendala yang menghambat pembangunan yaitu beberapa *developer* mengalami masalah keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan rumah susun. Dari berbagai faktor, salah satu penyebab utamanya adalah adanya hambatan dalam pemutaran keuangan (baik yang dilakukan oleh perusahaan sesuai maupun adanya itikad tidak baik dalam melakukan keuangan tersebut) atau mungkin mengalami kemunduran perusahaan yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang sudah jatuh tempo misalnya dengan adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja, dan lain-lain.

Berbagai langkah dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan ini. Penyelesaiannya mengacu kepada undang-undang yang ada untuk mengatur hal-hal

---

<sup>241</sup> Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. (Indonesia, 1994).



tersebut. Langkah yang dapat diambil dalam mengatasi masalah ini adalah dengan cara proses penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan pailit. Seakan menjadi jalan keluar yang sangat mudah untuk menyelesaikan tagihan- tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut kepailitan merupakan pilihan yang diajukan. Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitor (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhadap utang-utang dari para kreditornya (pembeli unit rumah susun).<sup>242</sup> Pengaturan mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui adanya dua sifat perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan.<sup>243</sup> Dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan suatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu perundang- undangan.<sup>244</sup>

## **B. Kelemahan Pada Struktur Hukum**

---

<sup>242</sup> M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hal.1.

<sup>243</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal.264.

<sup>244</sup> *Ibid.*, hal.264.

Struktur hukum ialah pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Di era modern ini, pengusaha properti sedang gencar berlomba membangun rumah susun sebagai hunian alternative masyarakat di kota. Namun, hal tersebut justru kerap menimbulkan masalah baru khususnya bagi konsumen yang dalam hal ini merupakan pihak yang banyak dirugikan. Banyak terjadi misalnya, gagal huni konsumen yang telah membayar rumah susun akibat mangkraknya pembangunan yang dilakukan Developer (Pengembang). Hal ini tentunya menimbulkan kerugian materil dan immateril terhadap konsumen.

Dalam menghadapi situasi di atas, yang tentunya konsumen sangat dirugikan atas tindakan developer tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggungjawaban developer berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Langkah awal yang harus ditempuh oleh konsumen adalah melihat telah sejauh mana proses jual-beli yang dilakukan dengan developer. Umumnya pada saat hendak melakukan jual beli rumah susun, antara developer dengan konsumen mengikatkan dirinya dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR No.11/PRT/M/2019).

Dalam melakukan PPJB, hendaknya konsumen harus memperhatikan klausul yang terdapat dalam PPJB tersebut. Perihal besaran uang muka atau *Down Payment (DP)*, waktu pelunasan, waktu serah terima, spesifikasi unit, serta

tanggungjawab developer apabila lalai melaksanakan kewajibannya. Biasanya, perkara yang muncul baik pada saat konsumen melakukan pembayaran sebelum dilakukannya PPJB atau pada saat pemasaran serta setelah penandatanganan PPJB adalah lalainya developer serta keinginan konsumen untuk dapat meminta kembali uang yang telah dibayarkan.

Terkait adanya Pembayaran yang dilakukan Konsumen pada saat Pemasaran, terdapat aturan tentang adanya pembayaran yang dilakukan konsumen kepada developer pada saat pemasaran serta adanya ketentuan yang harus dipenuhi oleh Developer sebagai suatu upaya yang dapat ditempuh konsumen, hal tersebut diatur dalam Pasal 7 Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, yang berbunyi:

1. Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
2. Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
  - a. Jadwal pelaksanaan pembangunan ;
  - b. Jadwal penandatanganan PPJB dan akta jual beli; dan
  - c. Jadwal serah terima Rumah.

Terhadap lalainya developer terhadap ketentuan tersebut, konsumen dapat meminta pengembalian uang sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, yang berbunyi:

1. Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun.
2. Apabila calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

Apabila telah terjadi PPJB antara konsumen dengan Developer (Pengembang) maupun telah berlangsungnya cicilan yang dibayarkan konsumen berdasarkan PPJB dengan Developer, konsumen tetap dapat meminta pengembalian seluruh uang yang telah dibayarkan kepada developer berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 yang berbunyi, *“Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli”*

PPJB merupakan suatu mekanisme yang difasilitasi oleh Negara untuk percepatan jual beli rumah susun kendatipun rumah susun tersebut masih dalam proses pembangunan. Namun, tidak serta merta developer selaku pihak pengembang dapat melakukan PPJB dengan calon pembeli (konsumen) dikarenakan ada prasyarat yang harus dipenuhi pihak developer sebelum melakukan PPJB. Hal tersebut diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU Rusun) yang berbunyi:

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris ;
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
3. Status kepemilikan tanah ;
4. Kepemilikan IMB ;
5. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum ;
6. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
7. Hal yang diperjanjikan

Terhadap lalainya [pihak Developer](#) atas ketentuan mengenai PPJB sebagaimana diatur dalam UU Rusun tersebut, pihak developer dalam hal ini dapatlah dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 110 UU Rusun yang berbunyi *Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:*

1. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
2. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2);

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Namun, bila peristiwa hukum yang terjadi adalah konsumen telah melakukan pembayaran secara lunas kepada developer namun pembangunan rumah susun yang diperjanjikan tersebut mangkrak atau terhenti pembangunannya, senyatanya aturan yang terdapat dalam UU Rusun serta Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 secara mutatis mutandis dapat pula digunakan oleh konsumen untuk memperjuangkan haknya. Selain itu, mangkraknya pembangunan tersebut dapatlah dikatakan bahwa pihak developer telah melakukan suatu perbuatan

wanprestasi atau lalai melaksanakan apa yang diperjanjikan, sehingga terhadap tindakan tersebut, developer dapat pula diancam Pidana melalui Pasal 62 ayat (2) Jo. Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi :

*Pasal 16*

*Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :*

- 1. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;*
- 2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.*

*Pasal 62 ayat (2)*

*Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).*

Dalam jual-beli rumah susun, sebenarnya konsumen telah dibekali beberapa aturan hukum sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan Negara terhadap konsumen. Senyatanya, konsumen dalam hal ini dapat melakukan beberapa upaya hukum sebagai bentuk perlawanan atas kesembronoan dan/ atau lalainya developer, mulai dari melakukan pembatalan atas transaksi jual-beli rumah susun, meminta pengembalian uang, bahkan melakukan upaya pidana untuk menjerat developer atas mangkraknya pembangunan dan kerugian [yang ditimbulkan karenanya](#).

Melihat penerapan perlindungan hak-hak konsumen dalam proses kepailitan, maka memang sebaiknya konsumen rumah susun menghindari proses

Kepailitan apabila terdapat permasalahan dengan pengembang. Namun, dalam hal Kepailitan tidak terhidarkan, maka berikut hal-hal yang perlu diperhatikan oleh konsumen:

1. Konsumen perlu mengajukan tagihan berdasarkan batas waktu dan tata cara yang diatur sebagaimana dapat dilihat dalam pengumuman koran kepailitan;
2. Kreditor memiliki hak untuk dapat meminta kepada kurator agar melanjutkan usaha debitor (pengembang) baik dalam tahap pengurusan atau pemberesan termasuk melanjutkan pembangunan dan melakukan penyerahan unit yang dipesan;
3. Kepailitan pada prinsipnya mengikuti suara mayoritas kreditor. Oleh karena itu, konsumen perlu untuk bergerak sebagai suatu kesatuan serta terorganisir agar dapat melindungi hak konsumen dalam proses Kepailitan; dan
4. Dalam beberapa perkara, kepailitan terhadap pengembang dapat selesai dengan damai ketika paguyuban konsumen berhasil mencari investor baru. Dalam hal ini, konsumen bersikap pro-aktif dalam mencari penyelesaian.

Dari hal-hal tersebut di atas, dapat kita pahami perlindungan terhadap konsumen rumah susun dalam hal terjadinya kepailitan dirasa masih sangat kurang. Namun, konsumen dapat mengambil langkah-langkah strategis untuk dapat melindungi hak-haknya selaku konsumen.

Penjualan rumah susun dengan sistem pemasaran *Pre Project Selling* dilakukan melalui pembentukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), yaitu suatu perjanjian yang timbul setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, mengenai benda dan harga meskipun pada saat dilakukannya perjanjian, barang yang diperjanjikan belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayarkan.<sup>245</sup> Pembiayaan rumah susun yang populer di kalangan masyarakat salah satunya adalah

---

<sup>245</sup> Diah Ayu Saraswita, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik *Pre Project Selling*", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, 2019.

dengan sistem pembiayaan kredit melalui perbankan. Pembiayaan ini dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah susun (KPA) yang seringkali ditawarkan oleh Pengembang kepada Konsumen dalam proses pemasaran rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling*.

Pemberian KPA melalui sistem pemasaran rumah susun *Pre Project Selling* tentunya memiliki resiko baik dari pengembang maupun Nasabah, sehingga bank diharuskan untuk memiliki kemampuan dalam mengelola resiko kredit dan meminimalisir potensi kerugian dengan memberikan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian.<sup>246</sup> Maka dari itu, Bank Indonesia sebagai pihak regulator perbankan di Indonesia memberlakukan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tahun 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 (“PBI LTV/FTV Kredit Properti”) sebagai suatu acuan untuk pelaksanaan pemberian kredit properti, salah satunya rumah susun. Pasal 15 ayat (1) PBI LTV/FTV Kredit Propert mewajibkan Bank untuk memiliki perjanjian kerja sama dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan Konsumen, serta diharuskan adanya jaminan yang diberikan oleh Pengembang atau pihaklain kepada

---

<sup>246</sup> Debby Shara, dkk, “*Hak Bank Sebagai Kreditur dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah susun dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah susun*”, *Acta Diurnal*, Volume 2, No. 2, Juni 2019, hlm. 174.



Bank yang dapat dieksekusi apabila properti tidak dapat diselesaikan atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Timbul suatu permasalahan ketika Pengembang gagal memenuhi prestasinya dalam menyelesaikan pembangunan rumah susun, sedangkan nasabah selaku konsumen rumah susun tetap harus membayar cicilan kredit kepada Bank. Hal ini terjadi pada salah satu konsumen Rumah susun Paltrow Semarang, yang telah membeli satu unit rumah susun melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun Bank bjb Cabang Semarang. Sejak tahun 2016, Konsumen telah rutin membayar cicilan rumah susun kepada Bank tersebut karena telah terikat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun, namun hingga saat ini pembangunan rumah susun pun tidak kunjung selesai. Wanprestasi yang dilakukan oleh Pengembang tidak hanya menimbulkan kerugian bagi Bank, namun juga kepada Nasabah selaku konsumen rumah susun. Adanya perjanjian kerjasama yang mengikat Pengembang terhadap Bank tidak semata-mata memberikan perlindungan terhadap nasabah, sehingga diperlukan suatu upaya perlindungan hukum bagi nasabah terkait permasalahan ini. Kedudukan nasabah sebagai konsumen yang menggunakan layanan perbankan menjadikan nasabah sebagai pihak yang dilindungi oleh bank.

### **C. Kelemahan Pada Kultur Hukum**

Penjabaran dari kultur hukum adalah tuntutan atau permintaan dari rakyat atau pemakai jasa hukum. Tuntutan atau permintaan tersebut lazimnya didorong oleh kepentingan, pengetahuan, pengalaman, ide, sikap, keyakinan, harapan dan pendapat

atau penilaian mengenai hukum dan institusi penegaknya. Otoritas Jasa Keuangan melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (“POJK Perlindungan Konsumen”) memberikan payung hukum dalam pelaksanaan perlindungan nasabah perbankan. Kedudukan peraturan ini memberikan kewajiban terhadap bank untuk memastikan bahwa setiap hak nasabahnya terpenuhi serta melaksanakan perlindungan konsumen yang adil, transparan, andal, menjaga kerahasiaan nasabah, dan penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa Konsumen secara sederhana, cepat, dan biaya terjangkau.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan penting sebagai salah satu penggerak pembangunan ekonomi di suatu negara. Bank merupakan suatu tempat bagi masyarakat untuk menyimpan dananya yang semata-mata dilandasi oleh kepercayaan bahwa uangnya akan diperoleh kembali pada waktunya dan disertai imbalan berupa bunga. Hal tersebut dapat diartikan bahwa eksistensi bank itu sendiri sangat bergantung pada kepercayaan masyarakat, semakin tinggi kepercayaan masyarakat maka akan semakin tinggi pula masyarakat yang menyimpan uang pada bank dan menggunakan jasa-jasa perbankan yang lain. Kegiatan perbankan khususnya dalam pemberian kredit memiliki risiko tinggi dalam pelaksanaannya. Kepercayaan sebagai unsur terpenting dalam kredit memberikan kewajiban bagi bank untuk memiliki kemampuan mengelola risiko yang timbul dari perjanjian kredit. Terlebih lagi bahwa risiko ini merupakan tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh

nasabah yang lalai maupun risiko yang tidak disengaja.<sup>247</sup> Risiko yang seringkali ditemukan dalam pemberian kredit adalah risiko kredit, yaitu risiko kerugian yang dikaitkan dengan kemungkinan kegagalan klien membayar kewajibannya atau risiko dimana debitur tidak dapat melunasi hutangnya.<sup>19</sup> Risiko ini dapat muncul karena beberapa hal, yaitu adanya kemungkinan pinjaman yang diberikan oleh bank tidak terbayar dan tidak dipenuhinya kewajiban dimana bank terlibat didalamnya bisa melaluipihak lain. Risiko ini pun ditemukan dalam pemberian kredit rumah susun inden, dimana bank memiliki dua risiko utama yaitu wanprestasi developer dan wanprestasi debitur.

Penerapan prinsip kehati-hatian merupakan upaya untuk meminimalisir risiko yang timbul dari usaha perbankan khususnya dalam pemberian kredit. Pasal 29 ayat (3) Undang- Undang Perbankan menegaskan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Prinsip kehati-hatian dapat dimaknai sebagai kepatuhan bank terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank, baik yang mengatur kelembagaan, proses, maupun produk.<sup>248</sup>

Risiko yang dihadapi oleh bank dalam pelaksanaan pemberian kredit berdasarkan Pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 18 /POJK.03/2016 tentang

---

<sup>247</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 114.

<sup>248</sup> Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank”, *Rechtidee*, Vol. 13, No. 1, Juni 2018, hlm. 65.

Penerapan Manajemen Risiko Bank Umum terdiri dari risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan, risiko hukum, risiko reputasi, dan risiko strategik. Pelaksanaan pemberian kredit khususnya pemberian kredit rumah susun inden menimbulkan beberapa risiko yakni risiko kredit, yaitu risiko akibat kegagalan pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank, dalam kasus ini wanprestasi pengembang dan wanprestasi debitur/nasabah; risiko hukum, yaitu munculnya tuntutan hukum akibat munculnya wanprestasi; dan risiko reputasi, yaitu adanya risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan terhadap bank, yakni dalam kasus ini kepercayaan nasabah terhadap bank.

Terjadinya wanprestasi developer disebabkan oleh keterlambatan atau pemberhentian developer dalam membangun serta menyelesaikan rumah susun, dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pengembang. Sedangkan wanprestasi debitur disebabkan oleh adanya debitur yang mengalami kredit macet ketika masih membayar angsuran cicilan bulanan KPA pada saat kondisi rumah susun masih dalam proses pembangunan.

Untuk meminimalisir risiko tersebut, maka bank wajib melakukan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit rumah susun inden sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) PBI LTV/FTV Kredit Properti yaitu dengan memperhatikan kelayakan usaha pengembang terkait penyelesaian properti inden, memperhatikan kemampuan debitur atau nasabah untuk menyelesaikan kewajiban kredit pemilikan rumah susun, dan memastikan bahwa transaksi dalam

pemberian KPA harus dilakukan melalui rekening debitur atau nasabah kepada rekening pengembang atau penjual yang berada di bank.

Hubungan hukum antara bank dengan pengembang serta nasabah penerima KPA dapat ditelusuri melalui perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>249</sup> Hubungan hukum antara bank dengan pengembang berupa Perjanjian Kerjasama, hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen/nasabah berupa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), dan hubungan hukum antara bank dengan konsumen/nasabah berupa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah susun, sehingga hubungan hukum antara ketiga pihak merupakan hubungan hukum yang tripartit, dikarenakan ketiga pihak tersebut masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian.

Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pengembang merupakan salah satu persyaratan wajib yang harus dimiliki bank sebelum menyalurkan KPA inden. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) PBI LTV/FTV Kredit Properti yang mewajibkan bank untuk memiliki perjanjian antara bank dengan pengembang yang memuat mengenai kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan pembangunan sesuai

---

<sup>249</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1985, hlm. 11.

dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah. Kedudukan bank dalam perjanjian ini sebagai penyedia dana, sedangkan pengembang dan nasabah berkedudukan sebagai penerima dana. Hubungan hukum antara bank dengan pengembang merupakan hubungan perikatan yang tertuang dalam perjanjian kerjasama, di mana satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut.

Penerapan prinsip kehati-hatian yang dilaksanakan oleh bank dalam pemberian KPA ini adalah dengan memberikan dana melalui *escrow account*, yaitu rekening atas nama pengembang yang dikelola oleh bank. Dana tersebut kemudian akan dicairkan secara bertahap sesuai dengan perkembangan pembangunan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama, tahapan pencairan dana yang dilakukan bank dilakukan dalam beberapa tahap, yakni<sup>250</sup>:

a. Tahap I

Pada tahap satu, kondisi pembangunan memasuki tahap penyelesaian pondasi. Besaran dana kredit yang dicairkan sebesar maksimal 50% dari total plafon kredit yang diperjanjikan.

b. Tahap II

Pada tahap kedua, kondisi pembangunan mencapai kemajuan pembangunan Tutup

---

<sup>250</sup> Wawancara dengan PIC Dvisi KPR dan KKB Bank bjb.

Atap(*topping off*). Besaran dana kredit yang dicairkan sebesar maksimal 30% dari total plafon kredit yang diperjanjikan.

c. Tahap III

Pada tahap ketiga, kondisi perkembangan pembangunan sudah selesai dibangun dan unit sudah siap diserahkan. Besaran dana kredit yang dicairkan sebesar maksimal 15% dari total plafon kredit yang diperjanjikan.

d. Tahap IV

Pada tahap keempat, Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah ditandatangani dan dibuktikan dengan *covernote* notaris. Besaran dana kredit yang dicairkan adalah sisa dana yang belum dicairkan.

Pembangunan rumah susun dalam kasus ini hingga saat ini belum mencapai tahap I, bahkan lahan pembangunan masih berupa lahan kosong. Bank apabila merujuk pada perjanjian kerjasama dilarang untuk mencairkan dana tahap I kepada pengembang dikarenakan pembangunan masih belum memasuki tahap penyelesaian pondasi. Hal ini pun patut diketahui oleh bank selaku pihak yang mengawasi proses pembangunan rumah susun dalam rangka pencairan dana. Adanya wanprestasi perjanjian keterlambatan pengembang dalam menyelesaikan pembangunannya menunjukkan bahwa pengembang tidak memiliki itikad baik, namun bank tidak melakukan pengawasan lapangan (*on-site*) guna memaksimalkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kerja sama pemberian KPA inden.

Pasal 15 ayat (1) PBI LTV/FTV Kredit Properti juga mewajibkan bank untuk memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada bank yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan tersebut dapat berupa aset tetap, aset bergerak, *bank guarantee*, *standby letter of credit*, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di bank pemberi kredit atau pembiayaan. Berdasarkan perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang, bank memiliki jaminan dari pengembang berupa dana yang ditahan dalam *escrow account*.

Dana yang ditahan dalam *escrow account* timbul dari perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang sehingga menimbulkan hak bagi bank untuk menahan dana tersebut. Akan tetapi, *escrow account* tersebut tidak dapat dikatakan sebagai jaminan karena belum adanya perjanjian jaminan yang mengikat *escrow account* sebagai obyek jaminan. Suatu obyek dapat dikatakan sebagai obyek jaminan apabila terdapat perjanjian yang mengikatnya, yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok.

Nilai jaminan yang diberikan oleh pengembang juga harus paling sedikit sebesar selisih dari nilai kewajiban pengembang dengan dana yang dicairkan. Bank dalam hal ini tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian dengan tidak memperhatikan besaran nilai jaminan yang diberikan oleh pengembang, sehingga bank dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis beserta sanksi kewajiban membayar sebesar



1% dari plafon kredit untuk KPA inden sebagaimana diatur dalam Pasal 28 PBI LTV/FTV Kredit Properti.

*Escrow account* atau rekening penampungan pada dasarnya merupakan suatu benda bergerak yang tidak berwujud, sebagaimana diatur dalam Pasal 511 KUHPerdara, yakni *escrow account* dapat didefinisikan sebagai “perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau yang mengenai benda-benda bergerak”. Apabila dikaitkan dengan sifat dari *escrow account* tersebut, maka bank seharusnya membebaskan jaminan berupa jaminan fidusia terhadap rekening *escrow account* untuk lebih mengamankan pelaksanaan prestasi pengembang. Hal ini dikarenakan pengembang selaku pemberi fidusia tetap dapat menguasai *escrow account*, namun hak eksekusi terletak pada bank selaku penerima fidusia. Selain itu berdasarkan sifat *escrow account* yang nilai dananya akan berubah seiring berjalannya waktu, dalam praktiknya lebih cocok untuk dibebaskan jaminan fidusia.

Penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh bank sebelum menyalurkan kredit dilakukan untuk meminimalisir risiko kredit yang terdapat dalam pemberian KPA. Hal ini diwujudkan dengan adanya analisis terhadap debitur yakni dengan Prinsip 5C's yang dilakukan oleh Bank terhadap calon nasabah. Jaminan merupakan salah satu persyaratan bagi pembeli untuk mengajukan KPA inden di Bank.

Jaminan yang diberikan oleh nasabah berdasarkan dokumen SP3K yang dikeluarkan oleh bank yakni unit rumah susun yang sedang dibangun tersebut dengan

PPJB sebagai dokumen jaminannya. Pada dasarnya, bank hanya dapat menerima objek berupa tanah dan bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Tanah dan bangunan yang akan dijaminan tersebut sudah memiliki status sebagai Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan. Dalam hal tanah tersebut masih belum memiliki status hak-hak tersebut dan masih dalam proses PPJB, maka objek tanah dan bangunan tersebut secara hukum belum dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Secara hukum, PPJB tidak dapat memenuhi salah satu syarat jaminan yaitu pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh hutang debitor. Hal ini dikarenakan PPJB merupakan perjanjian akan terjadinya jual beli, sehingga dalam PPJB tersebut belum terjadi jual beli dan pengalihan hak milik dari pengembang kepada pembeli, sampai dengan pembangunan tersebut selesai.<sup>251</sup>

Maka dari itu, bank mewajibkan adanya *buyback guarantee* yang diberikan oleh pengembang kepada bank. *Buyback guarantee* merupakan jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada bank untuk membeli kembali agunan kredit dalam KPA, yaitu dengan cara mengambil alih *out standing* (sisa hutang pokok berikut denda bunga dan denda keterlambatan) terakhir di bank. Hal ini tercantum dalam Perjanjian Kerjasama antara bank dengan pengembang yang menjelaskan ketentuan pemberlakuan *buyback guarantee*, yaitu<sup>252</sup>:

---

<sup>251</sup> Debby Shara, dkk, *op.cit*, hlm. 178.

<sup>252</sup> Perjanjian Kerjasama antara Bank bjb dengan Pengembang Rumah susun Parltrow Semarang.

- a. Apabila Debitur menunggak 3 (tiga) bulan berturut-turut angsuran pembayaran hutangnya pada Bank, yang akan dibuktikan dari surat pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Bank, maka pihak kedua (Pengembang) sebagai penanggung akan melanjutkan sisa cicilan hingga lunas.
- b. Apabila Debitur tidak membayar angsuran kredit selama 6 (enam) bulan berturut-turut karena suatu sebab apapun dan selama jangka waktu tersebut Pengembang tidak atau belum menyerahkan dokumen jaminan atas nama masing-masing debitur (splittings) kepada Bank, maka Pengembang wajib mengambil alih seluruh hak-hak dan kewajiban Bank, baik secara subrograsi maupun novasi, dengan membayar lunas seluruh kewajiban debitur yang terhutang kepada Bank, baik secara pokok, bunga, biaya dan denda keterlambatan.

Perjanjian *buyback guarantee* merupakan perjanjian penjaminan, bukan merupakan sebuah hak untuk membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 KUH Perdata, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi debitur, kreditur, dan penjamin yang objeknya adalah pemenuhan prestasi yang berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata dapat berupa prestasi untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.<sup>253</sup> Penjamin dalam hal ini adalah Pengembang memiliki tanggung gugat yang sama yaitu membayar angsuran atau membeli kembali objek

---

<sup>253</sup> Retro Wahyurini Dominika dan Endang Sri Kawuryan, "Perjanjian Beli Kembali (*Buy Back Guarantee*) Yang Dibuat Antara Pengembang dan Bank dalam Penyelesaian Masalah Kredit Macet", *Lex Journal Kajian Hukum & Keadilan*, Issue No. 2, Volume 1, Desember 2017, hlm. 17.

jaminan apabila debitur wanprestasi.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum adalah suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian dan kemanfaatan. Dalam ruang lingkup perlindungan hukum terhadap nasabah perbankan, UU Perbankan mendefinisikan nasabah sebagai pihak yang menggunakan jasa bank. Bank dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menempuh cara- cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Nasabah baik nasabah penyimpan dan nasabah debitur berkedudukan sebagai konsumen perbankan, yang hak dan kewajibannya perlu dilindungi. Perlindungan hukum kepada nasabah juga didasarkan atas prinsip kepercayaan, karena nasabah hanya mau menyimpan uangnya apabila ada kepercayaan bahwa bank akan mengembalikan uangnya.

Pengawasan dan perlindungan di sektor jasa keuangan yang sebelumnya dilaksanakan oleh Bank Indonesia menjadi kewenangan Otoritas Jasa Keuangan sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Perlindungan hukum bagi nasabah perbankan diatur dalam Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

Perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank kepada nasabah terdiri dari

perlindungan hukum pra-perjanjian, perlindungan hukum pada saat pelaksanaan perjanjian, dan perlindungan hukum pasca-perjanjian. Perlindungan hukum pra-perjanjian adalah perlindungan hukum secara preventif yang dilakukan oleh bank sebelum dilaksanakannya perjanjian kerjasama dan perjanjian kredit, yaitu dengan diwajibkannya jaminan yang diberikan oleh pengembang sebagai bentuk pertanggungjawaban dari pengembang untuk melaksanakan prestasinya. Jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada bank berupa adanya *escrow account* yang dapat dicaikan apabila pengembang wanprestasi. Hal ini pun tidak cukup memberikan perlindungan kepada nasabah, karena bank hanya dapat menggunakan dana di *escrow* dengan menunjuk pihak ketiga untuk menyelesaikan pembangunan apabila pengembang memberikan kuasanya. Dalam kasus ini, pengembang tidak menunjukkan adanya itikad baik dalam memberikan kewenangannya kepada bank, sehingga bank tidak dapat menggunakan dana *escrow account* untuk menyelesaikan pembangunan.

Perlindungan hukum pada saat pelaksanaan perjanjian dilakukan oleh dengan memperhatikan bahwa pelaksanaan perjanjian antara bank, pengembang, dan nasabah dilaksanakan berdasarkan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian pendahuluan jual beli atau PPJB merupakan salah satu perjanjian penting dalam pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah susun inden. Pasal 43 ayat (2) UU RumahSusun memperbolehkan pelaksanaan PPJB yang dilakukan oleh pengembang dengan memenuhi persyaratan kepastian atas status

kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang diperjanjikan. Dalam pelaksanaannya, PPJB yang dilakukan pengembang yang tidak memenuhi syarat keterbangunan sebesar 20% sehingga menunjukkan adanya itikad tidak baik dari pengembang.

Bank dalam hal ini sepatutnya mengetahui adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh pengembang, diperkuat juga dengan pengawasan secara bertahap atas pembangunan yang tidak kunjung selesai. Nasabah berhak atas informasi tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 5 POJK Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa bank wajib memberikan informasi yang terkini dan mudah diakses kepada nasabah tentang produk dan/atau layanan. Bank yang mengetahui adanya keterlambatan pembangunan oleh pengembang dengan melakukan pencairan secara bertahap seharusnya menginformasikan kondisi tersebut terhadap nasabah, sehingga nasabah dapat mempertimbangkan tidak adanya itikad baik dari pengembang.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang menimbulkan kerugian bagi bank juga nasabah. Perlindungan hukum pasca perjanjian dilakukan dengan pengajuan gugatan wanprestasi oleh bank berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara. Bank dapat mengajukan kepada pengembang berdasarkan adanya kelalaian dalam menyelesaikan pembangunan sebagaimana yang diperjanjikan dan beritikad tidak baik dengan tidak memberikan kuasanya kepada bank untuk menggunakan dana *escrow account*. Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh bank terhadap pengembang tentunya akan

memakan waktu yang lama, sehingga nasabah pun tetap akan terbebani dengan harus membayar angsuran kredit kepada bank. Apabila gugatan wanprestasi tersebut tidak kunjung mencapai penyelesaian, maka nasabah dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Pada prakteknya pembatalan perjanjian kredit pada bank agak sulit untuk dilaksanakan, karena secara sistem pada bank hanya ada mekanisme pelunasan, kecuali terdapat kesepakatan bank dan debitur atau melalui mekanisme putusan pengadilan.<sup>254</sup>

Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen merupakan hubungan jual beli sebelum benda diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerduta. Wanprestasi yang dilakukan pengembang dalam hal ini yakni pengembang tidak dapat melakukan serah terima sesuai waktu yang diperjanjikan, namun konsumen telah membayar *down payment* kepada pengembang serta membayar angsuran kredit kepada bank.

Kondisi pengembang yang tidak dapat memberikan obyek jual beli kepada konsumen mengakibatkan timbulnya pembayaran tak terutang. Konsumen telah membayar berdasarkan kewajiban yang tertuang dalam PPJB dan Perjanjian Kredit, namun dalam hal ini pengembang tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk menyerahkan objek jual beli. Pembayaran tak terutang diatur dalam Pasal 1362 KUHPerduta yang menegaskan bahwa:

“Siapa yang dengan itikad buruk telah menerima sesuatu yang tidak harus

---

<sup>254</sup> Wawancara dengan PIC Legal dan Divisi Hukum bank bjb Kantor Wilayah 5 yang berlokasi di Surabaya

dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikannya dengan bunga dan hasil-hasil, terhitung dari pembayaran.”

Pasal ini menjelaskan apabila pihak yang berpiutang dengan itikad tidak baik tidak dapat memberikan barang yang dijualnya, maka ia cukup memberikan kembali harganya.<sup>255</sup> Pengembang dan bank selaku pihak yang berpiutang wajib mengembalikan pembayaran yang dilakukan oleh pihak yang berutang, yakni konsumen.

Pasal 22H Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan hak kepada pembeli untuk dapat melakukan pembatalan PPJB apabila pengembang lalai dalam memenuhi jadwal penyelesaian pembangunan yang diatur dalam PPJB dan pembeli berhak atas seluruh pembayaran yang telah dibayarkan kepada pengembang. Pembatalan PPJB tidak semata-mata menyebabkan batalnya perjanjian kredit antara bank dengan nasabah, akibatnya nasabah masih dirugikan dengan tetap harus membayar angsuran kredit kepada bank. Itu lah salah satu kelemahan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang menyebabkan kerugian bagi pihak konsumen sekaligus debitur maupun pihak bank selaku pihak kreditur. Memang pada prinsipnya pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 ini tidak mengatur terkait permasalahan

---

<sup>255</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm.144.



pembiayaan konsumen dalam pemilikan rumah susun, baik tunai maupun melalui pinjaman bank.

POJK Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada nasabah yang dirugikan untuk melakukan pengaduan dan penyelesaian masalah. Pasal 32 POJK Perlindungan Konsumen mewajibkan bank untuk memiliki dan melaksanakan pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi konsumen. Berdasarkan pasal tersebut, maka nasabah dapat mengajukan pengaduan terkait permohonan pembatalan perjanjian ini sehingga kedudukan antara bank dengan nasabah kembali seperti semula sebelum diadakannya perjanjian, yakni dana yang diterima oleh bank dikembalikan kepada nasabah dan kewajiban nasabah untuk membayar angsuran kredit pun ditiadakan. Bank wajib menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan yang diterima paling lambat 20 (dua puluh) hari. Apabila adanya perbedaan tempat pengaduan permasalahan, diperlukannya penelitian khusus, dan terdapat keterlibatan pihak ketiga dalam transaksi keuangan, maka batas waktu 20 hari dapat diperpanjang. Adanya pengembalian pinjaman ini adalah bentuk pelunasan dari debitur kepada debitur. Kerugian pendapatan yang seharusnya diterima oleh bank menjadi hilang akibat dari pelunasan kredit ini.

Nasabah yang merasa tidak puas dengan penyelesaian pengaduan oleh internal bank dapat memilih untuk melanjutkan ke tahap penyelesaian. Perjanjian KPA antara Bank dengan Nasabah mengatur mengenai mekanisme penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat dan pengadilan yang berwenang. Penyelesaian sengketa

pada umumnya dilakukan melalui 2 cara, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Dalam ruang lingkup perbankan, penyelesaian di luar pengadilan dapat dilakukan melalui penyelesaian pengaduan nasabah dengan mediasi yang difasilitasi oleh OJK, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 POJK Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa oleh OJK dapat dilaksanakan apabila memenuhi syarat yaitu telah dilaksanakannya penyelesaian sengketa pada internal bank namun tidak mencapai penyelesaian, belum pernah diputus oleh lembaga peradilan, dan nilai maksimum sengketa kerugian nasabah sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Penyelesaian sengketa sektor jasa keuangan di luar pengadilan juga dapat dilakukan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa ( “LAPS”) Sektor Jasa Keuangan. LAPS di luar pengadilan memerlukan prosedur yang cepat, berbiaya murah, dengan hasil yang obyektif, relevan, dan adil. LAPS Sektor Jasa Keuangan dapat memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui mediasi dan/atau arbitrase, dalam hal sengketa tersebut memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 61/POJK.07/2020 tentang LAPS Sektor Jasa Keuangan yaitu pengaduan telah dilakukan upaya penyelesaian oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan namun ditolak oleh nasabah atau nasabah belum menerima tanggapan pengaduan, sengketa yang diajukan bukan merupakan sengketa sedang dalam proses atau pernah diputus oleh lembaga peradilan, arbitrase, atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa lainnya, dan sengketa bersifat keperdataan.

Hasil dari penyelesaian sengketa melalui OJK dapat berupa akta

kesepakatan yang ditandatangani oleh Nasabah dan bank, sedangkan hasil penyelesaian sengketa melalui LAPS Sektor Jasa Keuangan berupa kesepakatan atau putusan arbitrase yang diserahkan dan didaftarkan kepada Panitera Pengadilan Negeri. Kedua hasil penyelesaian tersebut bersifat final dan mengikat, apabila terjadi pelanggaran atas pelaksanaan ketentuan akta kesepakatan maka hal tersebut merupakan wanprestasi dan dapat dituntut melalui gugatan perdata.

Pasal 4 huruf h UU Perlindungan Konsumen mengatur mengenai salah satu hak konsumen adalah mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Lebih lanjut menurut Pasal 19 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen, pemberian ganti rugi harus dilakukan 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Apabila ketentuan Pasal 19 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen tidak dilaksanakan, maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak 200 juta rupiah (Pasal 60 UU Perlindungan Konsumen). Berdasarkan Pasal 19 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen, maka konsumen secara implisit dinyatakan sebagai kreditor preferen karena harus mendapatkan ganti kerugian dengan segera yaitu tujuh hari setelah tanggal transaksi. Permasalahannya adalah UU Perlindungan Konsumen tidak mengatur lebih lanjut yang dimaksud dengan “tanggal transaksi” tersebut. Berkaitan dengan tanggal transaksi ini, berkembang pendapat bahwa tanggal tersebut sama dengan sejak kegagalan

menjalankan kewajibannya.<sup>256</sup>

Di seluruh dunia, kontrak internasional diatur oleh hukum yang dipilih oleh para pihak. Pada kenyataannya, dengan pengecualian beberapa negara Amerika Selatan, prinsip otonomi partai mengklaim penerapannya luas, dan sering disebut sebagai "pendekatan universal. Namun ketika menyangkut transaksi konsumen, sebagian besar sistem hukum membatasi kebebasan para pihak untuk memilih hukum yang berlaku dalam satu atau lain cara. Pada bagian berikut, pertama memberikan tinjauan komparatif dari model yang diterapkan untuk melindungi konsumen. Ketika melihat ke dalam sistem hukum nasional dan perjanjian internasional, tiga model dasar perlindungan konsumen dapat dibedakan: Model pertama tidak termasuk pilihan pihak dalam hukum dalam transaksi konsumen sama sekali dan itu sangat mudah karena hanya mengecualikan otonomi pihak dalam kontrak konsumen. Model kedua membatasi pilihan para pihak pada undang-undang tertentu dan berbeda dengan model pertama, itu tidak mengecualikan pilihan hukum dalam transaksi konsumen, tetapi membatasi otonomi pihak pada undang-undang tertentu. Dan model ketiga membatasi Pilihan Partai terhadap Hukum. ketiga model perlindungan konsumen sama sekali tidak mengecualikan pilihan hukum pihak, juga tidak membatasi pilihan hukum tertentu. Alih-alih, itu mengurangi efek dari pilihan hukum partai.<sup>257</sup>

---

<sup>256</sup> Heri Hartanto, 'Perlindungan Hak Konsumen Terhadap Pelaku Usaha Yang Dinyatakan Pailit', 2016, Jurnal Adhaper, 2, 318.

<sup>257</sup> Giesela Ruhl, 'Consumer Protection in Choice of Law', *Cornell International Law Journal*, 44 (2011), 585-5-89.

Berkaitan dengan substansi hukum, terlihat ada kelemahan dari aturan yang membahas mengenai kedudukan konsumen. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Kepailitan dan UU Perlindungan Konsumen tidak mengatur secara jelas kedudukan konsumen dalam kepailitan. Hanya Pasal 52 UU Perasuransian yang mengatur secara tegas kedudukan konsumen dalam kepailitan, yaitu sebagai kreditor preferen. Pengaturan ini berbeda dengan pengaturan dalam UU Kepailitan yang mengatur mengenai konsumen sebagai kreditor konkuren. Dalam hukum berlaku ketentuan UU yang bersifat khusus mengesampingkan UU yang bersifat umum (*lex specialis derogate legi generalis*).<sup>258</sup> Berkaitan dengan stuktur hukum, perkara kepailitan setidaknya melibatkan empat pihak yaitu konsumen itu sendiri, kurator, pengurus dan hakim pengawas. Baik kurator, pengurus maupun hakim pengawas, legalitasnya telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Kepailitan, berbeda dengan konsumen yang tidak jelas kedudukannya dalam UU tersebut. Karena didalam UU Kepailitan tersebut hanya menyebutkan konsumen sebagai pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitor (Pasal 36 ayat (1) atau pihak lawan yang dirugikan (Pasal 37 ayat (1)). Dengan ketidakjelasan kedudukan konsumen dalam UU Kepailitan membuat posisi konsumen berada di bawah kurator, pengurus maupun hakim pengawas. Posisi yang tidak sejajar ini akan membuat konsumen merasa tertekan dalam proses pencapaian kesepakatan terutama berkaitan dengan jangka waktu pelaksanaan prestasi.

---

<sup>258</sup> Fikri, 'Penerapan Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* Dan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Di Indonesia', Jurnal Al-Ihkam, 12 (2017), 158.

Belum lagi soal ganti rugi yang dapat diterima konsumen tersebut. Kondisi semacam ini jelas bertentangan dengan empat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sepakat para pihak dan kecakapan para pihak yang termasuk syarat subjektif serta objek atau hal tertentu dan sebab yang halal termasuk syarat objektif. Terkait kesepakatan para pihak harus diperoleh tanpa adanya paksaan (dwang), kekeliruan (dwaling) serta penipuan (bedrog).<sup>259</sup>

Proses pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah susun di bank bjb Cabang Semarang sesuai informasi yang diberikan oleh Pegawai terkait adalah sebagai berikut:

- a. Proses perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang developer.
- b. Proses pemberian kredit pemilikan rumah susun kepada debitur.

Mekanisme proses perjanjian kerjasama antara bank bjb dengan pengembang atau developer di bank bjb, tentu saja bank bjb melakukan seleksi yang cukup ketat di dalam pelaksanaan pemilihan developer yang akan dijadikan rekanan dalam menyediakan unit rumah susun sebagai objek pembiayaan. Adapun syarat-syarat developer atau pengembang yang dapat dijadikan rekanan adalah sebagai berikut :

- a. Dokumen legalitas usaha Perusahaan Pengembang.
  1. Company Profile
  2. Surat Izin Usaha Perusahaan.
  3. Tanda Daftar Perusahaan.
  4. Akte Pendirian Perusahaan disertai dengan Keputusan Kementerian Hukum

---

<sup>259</sup> RM. Panggabean, 'Keabsahan Perjanjian Dengan Klausula Baku', Jurnal Hukum, 17 (2010), 655.

dan HAM.

5. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta Akta Perubahan Terakhir Perusahaan disertai dengan Keputusan Kementerian Hukum dan HAM.
  6. Keanggotaan Asosiasi Pengembang atau Developer seperti Apersi atau REI.
  7. NPWP Perusahaan.
- b. Dokumen pribadi pengurus dan pemegang saham
1. Fotokopi KTP yang telah diverifikasi.
  2. Fotokopi NPWP yang telah di Verifikasi
- c. Dokumen legalitas proyek
1. Fotokopi Sertifikat Induk / Pecahan
  2. Fotokopi site plan / Keterangan Situasi Bangunan / Dokumen sejenis.
  3. Fotokopi izin lokasi/IPPT/IPR/Dokumen sejenis.
  4. Fotokopi AMDAL / UPL dan UKL (sesuai dengan keterangan yang berlaku)
  5. Fotokopi ANDALALIN, Peil Banjir.
  6. [Rekomendasi warga, kepala desa atau lurah dan camat.](#)
  7. [Rekomendasi dari Dinas Lingkungan Hidup \(DLH\).](#)
  8. [Rekomendasi dari Dinas Pemakaman.](#)
  9. [Rekomendasi dari Dinas Pertanian.](#)
  10. [Rekomendasi dari Dinas Perhubungan.](#)
  11. [Rekomendasi dari Dinas Pemadam Kebakaran.](#)
  12. [Siteplan proyek yang sudah disahkan.](#)
  13. [Persetujuan Bangunan Gedung \(PBG\).](#)
- d. Daftar Harga dan Brosur
- e. Contoh Perjanjian Perikatan Jual Beli developer dengan konsumen atau

pembeli yang sudah ada.

- f. Contoh Perjanjian Kerjasama dengan bank lain apabila sudah ada kerjasama dengan bank lain sebelumnya.
- g. Surat Permohonan pengajuan kerja sama dari Pihak Developer.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa developer dapat memulai melakukan kegiatan pemasaran setelah keterbangunan bangunan rumah susun atau rumah susun mencapai 20%. Namun pada faktanya walaupun ketercapaian bangunan rumah susun belum mencapai developer bahkan belum pembebasan lahan, developer sudah mulai melakukan penawaran penjualan kepada masyarakat umum. Fungsi pengawasan dari Pemerintah dirasa kurang di dalam proses ini, walaupun sudah melanggar Peraturan Pemerintah. Bahkan developer atau pengembang sudah menerima uang tanda jadi dari calon pembeli. Dalam hal tanda jadi atau uang muka perbedaan dengan peraturan yang ada di Negara Australia bahwa uang muka tersebut tidak ditransfer ke dalam rekening milik pengembang namun disimpan di *trust account* yang dilindungi oleh Pemerintah. Pada pengembang di Indonesia umumnya uang muka dan tanda jadi pembelian dimanfaatkan untuk perputaran uang atau cash flow untuk pembangunan bangunan rumah susun tersebut. Status dari pada sertifikat rumah susun di Australia adalah *free hold* atau hak milik selamanya dan dapat diwariskan. Sedangkan rumah susun di Indonesia adalah hak milik atas satuan rumah susun atau strata title yang mana dibangun di atas tanah bersama dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang mana bangunan dibangun diatas tanah negara atau tanah wakaf dan masing-masing sertifikat tersebut tergantung daripada alas



haknya. Biasanya berbatas waktu antara 25 sampai dengan 30 tahun lamanya hak milik atas satuan rumah susun. Ada juga negara yang menerapkan *leasehold* seperti di Negara Singapura. Leasehold di Singapura ini berbatas waktu hingga 99 tahun lamanya. Sedangkan freehold ini tanpa batas waktu kepemilikan. Di Australia, leasehold ini diterapkan pada bangunan rumah susun yang berdiri di atas tanah pemerintah, namun sangat jarang terjadi kecuali di daerah ibukota Australia (Australian Central Territory), terutama di Canberra.

Dengan status pemilikan rumah susun adalah *freehold*, tentunya para investor ingin mengetahui apakah mereka bisa memilikinya. Banyak orang yang ingin membeli properti di luar negeri seperti di Australia dengan alasan investasi atau tempat tinggal. Orang asing atau warga negara asing diperbolehkan untuk membeli properti berstatus *freehold* di Australia. Namun, ada juga pembatasan atau persyaratan seperti orang asing hanya boleh membeli properti baru. Selain itu, mereka harus mendaftarkan aplikasi pembelian properti tersebut ke badan pemerintah Australia, *Foreign investor Review Board* (FIRB). Para investor pun tidak perlu memiliki *permanent residence* untuk melakukan investasi properti, ini menjadi sejumlah kemudahan lainnya. Kalau di Indonesia, ada juga kemudahan membeli properti bagi warga negara asing (WNA) yang diatur dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Menteri Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional sebelumnya yaitu Bapak Sofjan Djalil menyebutkan bahwa warga negara asing dapat memiliki rumah susun dengan harga minimal 5 Milyar Rupiah, tidak bisa bersaing dengan warga negara

Indonesia. Intinya adalah harga menjadi pedoman untuk orang asing yang ingin memiliki rumah susun di Indonesia. Kepentingan warga negara Indonesia tentu tetap dilindungi oleh Pemerintah dan tidak dapat dibandingkan dengan kepentingan warga negara asing. Dalam UU Cipta Kerja, WNA diizinkan untuk memiliki ruang rumah susun atau rumah susun. Namun demikian, Omnibus Law Cipta Kerja tidak mengubah substansi dari UU Pokok Agraria, di mana WNA dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Setelah membayar uang muka atau tanda jadi sebesar 10% yang disimpan di *trust account* yang dilindungi oleh pemerintah dan dananya disimpan tidak dapat dipergunakan sebagai perputaran uang untuk pembangunan gedung, maka setelah itu sampai dengan bangunan selesai, konsumen tidak lagi membayar uang muka. Sedangkan pembiayaan bank yang dapat dipinjam oleh konsumen maksimal sebesar 60% hingga 70%.

Tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan developer adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah susun. Dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui bagaimana reputasi developer tersebut dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya di dasari oleh perjanjian kerjasama. Perjanjian kerjasama ini tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Bentuk kerjasama antara developer dengan bank dalam pemberian fasilitas KPR menerapkan sistem kemitraaan/kerjasama. Hubungan hukum antara bank dan

developer dituangkan dalam bentuk perjanjian kerjasama yang dibuat pada akta tertulis dibawah tangan yang ditandatangani diatas meterai maupun notariil. Isi perjanjian kerjasama disesuaikan dengan keadaan status tanah dan bangunan, kelengkapan dokumen, reputasi *owner/developer*, dan sebagainya. Jika status jaminan masih dalam bentuk Sertipikat induk maka dalam Perjanjian kerjasama disyaratkan *buy back guarantee* yang harus dilaksanakan sampai AJB dan APHT, SKMHT ditandatangani oleh debitur. Setelah fasilitas kredit diberikan kepada debitur maka bank sesuai perjanjian kerjasama akan mengatur mengenai skema pencairan dana, yang akan disesuaikan dengan kondisi tanah dan bangunan atau berdasarkan progress report penyelesaian perumahan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Secara teori, kedudukan para pihak dalam perjanjian kerjasama ini adalah tidak seimbang, dimana terdapat hak dan kewajiban bank yang terlalu luas, jika dibandingkan dengan hak developer sebagai penyedia perumahan. Namun, hal ini dimaksudkan, untuk melindungi debitur selaku konsumen perumahan, jika developer lalai dalam memenuhi kewajibannya. Berbagai masalah yang ada pada kerjasama antara developer dengan bank, terutama dalam proses pengurusan dokumen jaminan sertipikat belum dipecah ataupun dokumen tanah dan bangunan yang masih dalam proses pengurusan, masalah dalam penyelesaian bangunan seperti, bangunan belum selesai melewati jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya, spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan lain sebagainya. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi bank dan debitur selaku konsumen rumah susun. Saat pengembang (pengembang) perusahaan yang bergerak di bidang properti tersebut akan membangun dengan cara bekerjasama

dengan Bank, khususnya dalam penjualan unit-unit rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah susun (KPA) kepada para Konsumen maka pihak pengembang dan Bank akan melanjutkan membuat perjanjian kerjasama yang berisi kesepakatan yang dituangkan dalam klausula perjanjian. Salah satu isi klausula tersebut adalah pihak pengembang akan memberikan jaminan-jaminan sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama termasuk *Payment Guarantee*. Sebagaimana diketahui selama ini jaminan (*collateral*) ada yang bersifat kebendaan, dan bersifat perorangan dapat berupa penjamin hutang atau *borgtocht (personal guarantee)*, jaminan perusahaan (*Corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung dan garansi bank (*Bank guarantee*).<sup>260</sup> *Payment Guarantee* adalah jaminan pembayaran dari pengembang untuk pelunasan kewajiban debitur jika debitur melakukan wanprestasi atau disebabkan karena kelalaian sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama. Sehingga dasar hukum keberadaan *payment guarantee* bukanlah karena ditentukan Undang-Undang tetapi karena perjanjian sebagai dasar hukumnya. Pasal 1338 ayat (1) BW tersimpul asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme serta daya mengikatnya perjanjian. Pemahaman terhadap Pasal tersebut tidak berdiri dalam kesendiriannya, asas-asas yang terdapat dalam pasal tersebut berada dalam suatu system yang terpadu dan Integratif dengan ketentuan lainnya.<sup>261</sup> Sebagai perwujudan dari kerjasama atau kontrak tersebut ternyata banyak pengembang gagal *payment guarantee*. Diantaranya

---

<sup>260</sup> Racmadi Usman, (2016) *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 76.

<sup>261</sup> Agus Yudha **Hernoko**. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas*. Dalam Kontrak Komersil. Prenadamedia Grup: Jakarta. Ahmadi Miru Dan Sakka Pati. Hal 134.

di karenakan tidak mempunyai kemampuan menyelesaikan pembangunan, atau dikarenakan pengembang tidak mempunyai pengalaman. Dapat pula terjadi karena konsumen kecewa dengan kinerja pengembang terkait progres pembangunan yang tidak sesuai ekspektasi yang di harapkan oleh konsumen. *Guarantee* untuk mengartikan atau jaminan dari pengembang atas kredit yang diterima oleh konsumen/debitur dari Bank dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah di Indonesia. *Buyback guarantee* sangat erat kaitannya dengan kredit pemilikan rumah susun<sup>262</sup>. Kegagalan selama ini yang dialami pengembang melakukan *payment guarantee* atau membeli kembali objek atau asset yang telah dijual disebabkan karena dua (2) factor yaitu pertama terkait faktor internal dan yang kedua faktor eksternal. Faktor Internal yang menyebabkan pengembang gagal melakukan *payment guarantee* disebabkan pengembang tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan pembangunan tersebut dan disebabkan pula karena konsumen kecewa karena progres pembangunan property tidak sesuai dengan ekspektasi yang di harapkan. Pengembang tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan pembangunan dapat terjadi dikarenakan pengembang tidak jujur terkait kemampuannya dalam bidang properti dan dapat juga terjadi karena pengembang tidak mempunyai pengalaman dan untuk memitigasi resiko ini, Bank hendaknya harus menggandeng pengembang yang sudah berpengalaman. Faktor kedua yang menyebabkan

---

<sup>262</sup> Yandri Radhi Anadi, *Kekuatan Hukum Akta Buy Back Guarantee dengan Kuasa Menjual Bagi Pihak Pengembang*, 2019, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Hal 117.

Pengembang gagal melakukan *payment guarantee* adalah terkait faktor eksternal sebagai contoh karena kondisi bencana dan berpengaruh pada kondisi ekonomi secara makro seperti yang dialami saat ini kondisi ekonomi pasca maraknya pandemi Covid19. Berkaca dari kedua factor internal dan faktor eksternal yang menyebabkan pengembang tidak dapat menjalankan kewajiban untuk melakukan *payment guarantee* atau membeli kembali, maka pihak Perbankan berusaha memitigasi atau mengantisipasi, hal ini disebabkan bila berpijak pada konsep perjanjian maka jaminan perorangan yang berkait erat dengan hak perorangan dan sangat tergantung dari itikad baik para pihak dan kedepannya menurut hemat penulis diharapkan adanya keharusan ketentuan khusus yang mengatur mengenai perjanjian *payment Guarantee* ini. Terkait jaminan di atas beberapa Negara *Common Law* telah ada yang memiliki instrument transaksi berjaminan (*secured transaction*) dalam instrument transaksi berjaminan maka semua transaksi yang diikat dengan jaminan yang begitu luas diatur dalam suatu ketentuan undang-undang, sementara terkait jaminan yang ada dalam hukum perdata kita yang diatur dalam suatu ketentuan hanya jaminan kebendaan saja, sehingga untuk kedepannya ada baiknya mengikuti konsep yang ada di negara negara lain seperti di Australia (*Common Law*) yang telah memiliki instrument transaksi berjaminan dan diharapkan hukum perdata/ bisnis di Indonesia sedang mengarah ke sana. Konsep transaksi berjaminan pada prakteknya dapat ditemui tentang jaminan yang didasarkan pada perjanjian atau perorangan bila suatu saat terjadi wanprestasi terkait pengembang tidak dapat menggunakan mekanisme eksekusi dimana artinya harus melalui gugatan biasa ini akan sangat memerlukan waktu yang cukup panjang. Tapi bila seandainya

jaminan ini dapat diatur dalam Undang-Undang maka terhadap jaminan tersebut dapat langsung dilakukan eksekusi terhadap aset-aset pengembang dan hal ini lebih dapat menjamin kepastian hukum. Alternatif lain yang dapat dilakukan dalam kontrak harus lebih ketat mengatur tentang kewajiban-kewajiban pengembang bila nantinya wanprestasi misalnya bisa di cantumkan kewajiban denda. Konsep transaksi berjamin dilihat dari sudut perikatan lebih merupakan suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan hak dan kewajiban timbal-balik yang berkaitan satu sama lain. Perikatan-perikatan serupa itu memang bisa lahir dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih, atau karena Undang-Undang.<sup>263</sup> Menurut hemat penulis transaksi bisnis yang diikat dengan jaminan dan telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang akan lebih memberikan kepastian hukum tentang hak-hak para pihak. Secara garis besar urgensinya ke depan sebaiknya semua transaksi berjamin perlu di atur dalam ketentuan Undang-Undang. Tidak hanya jaminan kebendaan saja tetapi semua jenis seluruh transaksi yang di ikat dengan jaminan termasuk pembelian kembali atau payment guarantee. Transaksi berjaminan yang akan diatur dalam ketentuan diharapkan nantinya akan lebih memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga bila sebelumnya debitur wanprestasi dan pengembang melakukan eksekusi harus menggunakan gugatan ke pengadilan biasa, maka akan berbeda bila jaminan kebendaan dan perorangan bisa langsung menggunakan permohonan eksekusi.

---

<sup>263</sup> Budiono Kusumohamidjojo, 2019. Perbandingan Hukum Kontrak, PT. Mandar Maju, Bandung. Hal. 13.

Pada awal inisiatif dan keinginan untuk dilakukannya jaminan pembelian kembali adalah berasal dari pengembang untuk mencari dan meyakinkan Bank dalam menyediakan fasilitas KPA. Agar supaya pengembang dapat membangun perumahan atau rumah susun yang nantinya akan dibeli Konsumen. Tetapi pada keadaan selanjutnya ternyata inisiatif jaminan pembelian kembali tidak hanya datang dari pengembang tetapi dari pihak Bank dengan sendirinya. Pada salah satu karakter *payment guarantee* dalam perjanjian kerjasama Bank dan pengembang berguna untuk menjamin pelaksanaan perjanjian kerjasama dengan waktu yang tidak lama sekitar 6 bulan sampai 1 tahun. Karena umumnya jaminan pembelian digunakan untuk menjamin kalau debiturnya wanprestasi sementara objek jual beli belum bisa di ikat dengan jaminan. Misalnya tanahnya masih dalam konsep sertifikat induk, sehingga belum di pecah dan biasanya bentuknya masih HGB atau Hak Guna Bangunan, karena HGB belum di pecah maka belum bisa dibuatkan akta jual belinya, sehingga belum bisa di ikat dengan jaminan hak tanggungan dan inilah yang menjadi latar belakang munculnya instrument *buyback guarantee* atau *payment guarantee*. Pada kenyataannya *payment guarantee* cukup relevan dalam perjanjian kerjasama dalam jangka waktu pendek tersebut karena apabila sudah ada atau sudah dapat di ikat jaminan relatif aman bagi pihak Bank. Keberadaan *payment guarantee* digunakan dalam perjanjian kerjasama pada umumnya terjadi karena sertifikatnya belum di pecah, dan ternyata rumah belum di bangun atau pembangunan perumahan belum selesai, apabila dicermati pada Undang-Undang perumahan syarat keterbangunan hanya 20% bangunan rumah susun sudah bisa dipasarkan ke masyarakat umum. Konsep jaminan perorangan



sifatnya adalah hak perorangan bukan hak kebendaan jadi relatif lebih beresiko di bandingkan jaminan kebendaan. Oleh karenanya maka memang diperlukan kehati-hatian dari pihak perbankan khususnya dalam memilih partner atau pengembang yang akan menjalin kerjasama dengan Bank dalam pemberian fasilitas KPR. Kepastian hukum *Payment Guarantee* memotivasi pihak Bank dan pengembang menggunakan *payment guarantee* adalah untuk memitigasi resiko Bank dalam hal debitur macet pembayarannya. Hal ini disebabkan Bank belum bisa mengeksekusi jaminan karena jaminan belum diikat dengan Akta Hak Tanggungan, sehingga objeknya belum atas nama debitur. Dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 8 menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit berdasarkan prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya.<sup>264</sup> Sehingga tujuan dari *payment guarantee* jelas ada manfaatnya, karena dengan adanya jaminan pembelian kembali setidaknya ada ikatan antar pihak Bank dan pengembang. Apabila tidak ada justru kurang memberikan kepastian hukum. Ikatan secara khusus antara pengembang dan Bank sehingga lebih memberikan kepastian hukum dibandingkan tidak ada. Bila *payment guarantee* tidak disepakati dalam perjanjian kerjasama Bank tidak akan memberikan kredit atau kucuran kredit hal ini disebabkan karena tidak ada jaminan bahwa debitur akan melunasi kewajibannya. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakatnya,

---

<sup>264</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012. Hal. 24.

adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum. Nilai-nilai yang berbeda-beda tersebut, membuat penilaian kita mengenai keabsahan hukum bisa bermacam-macam. Masalah ini biasanya dibicarakan dalam hubungan dengan berlakunya hukum, suatu singkatan dari dasardasar berlakunya hukum.<sup>265</sup> Dalam rangka mengantisipasi resiko terkait factor internal maka bank harus berhati-hati dan selektif dalam melakukan kerjasama dengan Pengembang dan diperlukan apa yang biasa disebut *prudential banking*, Bank wajib mempraktekkan prinsip kehati-hatian ini, sehingga prinsip *prudential banking* harus dipahami dan dikembangkan untuk memitigasi resiko Bank agar tidak mengalami kerugian, yaitu dengan cara Bank harus berhati-hati dalam memilih Pengembang, jadi Bank harus memilih Pengembang yang sudah berpengalaman dan sudah terpecaya, dan hal ini terkait dengan prinsip prudensial banking, untuk memitigasinya resiko Bank ketika Pengembang wanprestasi, dan sikap kehati-hatian Bank dalam berkontrak sangat tergantung itikad baik para pihak. Dalam Pasal 1 angka (4) PBI:11/25/2009, dijelaskan Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (event) tertentu. Pengertian Manajemen Risiko dijabarkan pada Pasal 1 angka (5): Manajemen Risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank, dengan demikian menurut pengertian ini, ada beberapa ukuran yang dipakai untuk mengukur risiko.

---

<sup>265</sup> Wardhani, Dwi Kusumo. "Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Dan Pemilikan Hak Atas Tanah Dengan Terbitnya Seritipikat Ganda." *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum* 1.1 (2018).39.

Fakta dalam prakteknya jaminan pembelian kembali ini beda dengan jual beli dengan hak membeli kembali. Bila dalam jual beli dengan hak membeli kembali hubungan hukumnya hanya dua pihak antara penjual dan pembeli, dan jaminan tersebut bukan kewajiban tapi hak, hak bagi si penjual untuk membeli kembali. Sedangkan dalam jaminan pembelian kembali yang terjadi bukan hak tetapi justru kewajiban di sinilah letak perbedaannya dan hal ini disebabkan karena Pengembang sebagai penjamin, Pengembang bukan memiliki hak tapi justru kewajiban untuk membeli kembali. Dalam azas kebebasan berkontrak memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat termasuk perjanjian dalam bentuk kontrak buy back guarantee. Sebelum berkembang di Perbankan maupun lembaga leasing, pada awalnya istilah buy back guarantee secara umum terdapat dalam kontrak jual beli. Kontrak ini bisa tertulis dalam kwitansi/ nota pembelian ataupun kesepakatan secara lisan antara penjual dan pembeli. Salah satu strategi marketing biasanya dengan memberikan jaminan bahwa penjual akan membeli kembali barang yang sudah di beli oleh konsumen apabila setelah digunakan rusak atau tidak dapat dipergunakan sebagai mana mestinya dengan jangka waktu sesuai garansi. Apabila terjadi kondisi demikian, maka pembeli dapat menuntut jaminan dari penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijamin dengan *buy back guarantee*.<sup>266</sup> Istilahkan *payment guarantee* lebih mirip dengan jaminan penaggungan hutang, karena yang

---

<sup>266</sup> Dona Budi Kharisma, *Buy Back Gurantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer Indonesia*, (2015),Jurnal Privat Law,hal 26.

dijaminkan adalah pembayaran hutangnya, sementara dalam *buyback guarantee* sebenarnya yg dijamin adalah Pembelian kembali aset debitur (konsumen) walaupun pada akhirnya untuk pembayaran hutang. Konstruksi *payment guarantee* ini sama misalkan objek agunan telah diikat dengan jaminan, biasanya bank punya hak pengambil alih agunan, yang biasanya disebut dengan agunan yang di ambil alih. Bank akan mencari pihak ketiga yang akan membeli agunan itu. Hal ini disebabkan karena Bank hanya boleh mengambil alih agunan maksimal selama satu tahun, dan hal itu sudah diikat dengan jaminan. Sementara dalam *payment guarantee/ buyback guarantee* objek jaminan belum diikat dengan jaminan karena sertifikat masih atas nama pengembang, sehingga tidak bisa diikat dengan konsep agunan yang di ambil alih karena belum dapat diikat dengan jaminan. Esensi dari *payment guarantee* ini adalah bukan hanya dalam konteks membeli kembali beli tetapi esensinya yang sebenarnya adalah pengakhiran atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli karena jual-belinya belum terlaksana. Sampai disini memang agak rumit terkait dengan konstruksi peralihan haknya. Motivasi Bank dan pengembang menggunakan *payment guarantee* yaitu karena hak nya belum beralih, belum ada penyerahan atau *levering*, sehingga belum ada penyerahan karena belum ada pembelian juga.

#### **D. Proses KPRS pada Bank**

Setelah proses pemeriksaan dan verifikasi yang dilakukan oleh Pihak bank terhadap pihak developer, dan dinilai bahwa pihak developer cukup layak dan mempunyai *track record* yang baik, maka bank bersedia untuk membuat Perjanjian

Kerjasama dalam pemberian fasilitas untuk *end user* atau konsumen dari pihak developer yang berniat membeli melalui proses kredit bank. Perjanjian kerjasama dibuat di hadapan notaris atau notariil.

Pada proses berikutnya jika pengembang telah memiliki calon pembeli yang akan membeli rumah susunnya dengan menggunakan fasilitas kredit, maka pengajuan fasilitas pemilikan rumah susun oleh calon debitur sudah dapat difasilitasi oleh pihak bank. Langkah selanjutnya adalah bank melakukan analisa kredit terhadap pengajuan fasilitas kredit pemilikan rumah susun oleh calon debitur. Perbankan dalam melakukan analisa kredit harus mendahulukan *prudential banking*, dimana asas kehati-hatian menjadi hal yang utama untuk menjaga kondite kredit bank.

Adapun proses kredit dimulai dengan pemenuhan persyaratan kredit pemilikan rumah susun oleh calon debitur, sebagai berikut :

1. Fotokopi KTP suami dan istri
2. Fotokopi KK beserta surat nikah
3. Fotokopi NPWP anda
4. Pas foto suami istri
5. Fotokopi SK asli
6. Melampirkan dokumen slip gaji untuk yang mempunyai penghasilan tetap atau pegawai.
7. Melampirkan dokumen slip gaji untuk yang mempunyai penghasilan tetap atau pegawai.
8. Fotokopi buku tabungan atau cetak rekening koran kurang lebih selama 3 bulan terakhir

9. Melampirkan dokumen slip gaji untuk yang mempunyai penghasilan tetap atau pegawai.
10. Untuk yang mempunyai usaha melampirkan dokumen yang mendukung usahanya tersebut, seperti SIUP, TDP, neraca dan rugi laba usaha selama 2 tahun terakhir.
11. Melampirkan surat Belum Punya Rumah biasanya diterbitkan dari lurah tempat tinggal untuk membeli rumah susun bersubsidi.
12. Permohonan Pengajuan Kredit / formulir pengajuan kredit.

Setelah diterimanya dokumen pengajuan kredit oleh pihak bank, langkah selanjutnya bank akan melakukan analisa kredit berdasarkan 6 C, yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economic*, serta *Constraint* :

#### 1. Prinsip 5C 'Character' (Karakter)

Karakter yang dimaksud di sini adalah sifat atau watak calon debitur. Hal ini dilakukan untuk meyakinkan bank bahwa sifat calon debitur benar-benar dapat dipercaya. Terdapat beberapa indikasi yang diperhatikan Bank untuk melihat karakter dari calon debitur. Pertama, apakah calon debitur memiliki reputasi yang tidak baik dalam hubungannya dengan masyarakat, rekan bisnis dan bank. Kedua, apakah debitur memiliki hubungan yang tidak baik dengan pihak lain. Ketiga, apakah debitur berganti-ganti supplier dan tidak mendapat fasilitas hutang dagang. Hal ini merupakan indikasi bahwa debitur tidak dapat dipercaya karena sering ingkar janji.

Lalu bagaimana Bank menganalisa indikasi tersebut? Bank menganalisanya dari beberapa faktor di antaranya melalui info lingkungan tempat tinggal dan tempat usaha untuk

melihat reputasi, trade checking untuk melihat hubungan bisnis dan bank checking untuk melihat hubungan debitur dengan bank.

## 2. Prinsip 5C '*Capacity*' (Kapasitas)

Dalam prinsip ini, Bank mencoba melihat kemampuan calon debitur dalam mengembalikan kredit yang dikaitkan dengan kemampuan mereka dalam mengelola bisnis dan mendapatkan laba. Semakin banyak sumber pendapatannya, semakin besar kemampuannya untuk membayar kredit. Terdapat beberapa indikator yang dianalisis bank, di antaranya:

### a. *Managerial Capacity*

Dalam hal ini Bank akan mencoba menganalisis kemampuan manajerial debitur melalui bagaimana pengalaman debitur dalam mengelola usaha serta bagaimana perkembangan usaha selama ditangani yang bersangkutan. Beberapa hal yang dinilai berisiko bagi bank dalam hal managerial capacity, antara lain apabila manajemen bersikap agresif dalam pengembangan bisnis, jika terdapat penyalahgunaan kredit untuk kegiatan di luar aktivitas usaha yang dibiayai serta apabila manajemen bersikap one man show. One man show sendiri merupakan sebuah gaya kepemimpinan yang semuanya harus dilakukan dan dipikirkan seorang diri.

### b. *Financial Capacity*

Di sini Bank akan berusaha menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam mengelola keuangan perusahaan. Beberapa aspek yang dianalisis antara lain apakah manajemen memiliki kemampuan mengelola keuangan yang buruk, apakah kinerja perusahaan tidak baik tetapi memiliki prospek berkembang hingga apakah keuangan usaha sewaktu-waktu dapat memburuk. Hal ini penting dianalisis karena kapasitas finansial merupakan faktor penting dalam pengembalian kredit.

c. *Technical Capacity*

*Technical Capacity* di sini maksudnya adalah analisis proses produksi. Bank akan mengidentifikasi risiko pada proses produksi untuk melihat adakah hal-hal yang mengganggu keberlangsungan usaha atau apakah secara teknis perusahaan menghadapi kendala ketidakpastian supply bahan baku.

3. Prinsip 5C '*Capital*'

Pada prinsip ini bank akan melihat kecukupan modal yang dimiliki calon debitur dalam menjalankan usahanya. Biasanya bank tidak membiayai 100% suatu usaha, sehingga calon debitur harus menyediakan dana dari sumber lain atau dari modal sendiri. Tujuan dari prinsip ini adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki calon debitur dalam usahanya.

Analisa capital dilakukan dengan mempelajari nilai kekayaan bersih yang dimiliki calon debitur yang dilihat melalui total aktiva dan kewajiban dalam laporan keuangan. Di sini terdapat beberapa hal yang dinilai berisiko bagi bank yakni apabila



modal usaha tidak mencukupi batas toleransi yang ditetapkan bank, debitur tidak memiliki kemampuan memperkuat permodalan sesuai batas toleransi bank, serta risiko terjadinya moral hazard.

Moral hazard sendiri merupakan risiko ketika suatu pihak belum menandatangani kontrak dengan itikad baik atau telah memberikan informasi yang keliru tentang aset, kewajiban maupun kapasitas kreditnya.

#### 4. Prinsip 5C ‘*Condition*’

Dalam prinsip ini pihak bank akan berusaha melihat kestabilan finansial dari calon debitur. Tujuannya untuk memprediksi prospek usaha di masa mendatang bersamaan dengan informasi *financial capacity*. Kemudian pihak bank juga akan memprediksi risiko kemungkinan gagal bayar dari calon debitur. Terdapat 2 aspek yang dianalisis yakni kondisi industri (mikro) dan kondisi ekonomi (makro). Apabila kondisi finansial calon debitur dinilai kurang stabil, pihak bank cenderung akan menolak pengajuan pinjaman. Kalaupun diberikan pihak bank juga akan terlebih dahulu melihat prospek usaha tersebut di masa mendatang.

Terdapat beberapa hal yang dinilai berisiko bagi bank di antaranya jika terdapat ketidakpastian ekonomi secara makro, baik karena suku bunga ataupun nilai tukar. Kemudian jika persaingan industry sejenisnya sangat ketat, hingga terdapat hal-hal yang mengganggu prospek usaha.

#### 5. Prinsip 5C ‘*Collateral*’

*Collateral* merupakan prinsip 5C berupa jaminan fisik maupun non-fisik yang diberikan calon debitur. Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah kredit dan akan terlebih dahulu diteliti keabsahannya oleh pihak bank. Jaminan ini berfungsi sebagai pelindung dari risiko keuangan. Analisa prinsip collateral ini bermaksud untuk mengikat keseriusan debitur menjalankan usaha dan membayar kewajiban kredit, selain itu juga sebagai jalan keluar kedua jika debitur wanprestasi. Dalam hal ini pihak bank akan menganalisis status kepemilikan SHM/SHGB/SHP/SHGU dan lainnya dari calon debitur, kemudian kecukupan nilai agunan serta bentuk pengikatan (HT/fiducia/gadai/cesie) juga menjadi bahan pertimbangan dari pihak bank. Terdapat beberapa hal yang dinilai berisiko bagi Bank, yakni apabila nilai agunan tidak mengcover atau menurun karena kerusakan, agunan bukan milik calon debitur, pengikatan agunan bukan peringkat pertama, hingga risiko moral hazard.

Analisa di atas dilakukan untuk debitur dengan pendapatan *non fixed income* atau yang berasal dari usaha calon debitur. Sedangkan untuk debitur sebagai pegawai atau karyawan suatu perusahaan atau pegawai negeri sipil, maka perhitungannya dilakukan dengan menggunakan kemampuan bayar calon debitur yaitu dari gaji atau pendapatan yang rutin diterima setiap bulan dikurangi dengan beban-beban angsuran lainnya atau disebut dengan *fixed income*.

Berbagai permasalahan yang terjadi pada proses pembangunan rumah susun atau rumah susun yang tidak selesai. Akhir-akhir ini proyek rumah susun yang cukup menyita perhatian adalah proyek rumah susun Meikarta yang di bangun di Kota Bekasi.

Penyelesaian pembangunan rumah susun yang tidak kunjung usai sehingga merugikan pihak konsumen, baik yang membeli secara tunai maupun yang secara kredit melalui bank. Proyek rumah susun yang awal mula didirikan 8 tahun silam, hingga saat ini seperti kota mati. Konsumen yang membeli melalui proses kredit di bank tetap diwajibkan untuk mengangsur cicilan yang sudah dituangkan dalam Perjanjian Kredit antara pihak bank dengan pihak debitur. Adapun saat ini terdapat kondisi dimana pihak debitur meminta pengembalian angsuran dan pembatalan perjanjian kredit akibat tidak selesainya pembangunan rumah susun tersebut.

Adanya kelemahan pada sistem pembelian rumah susun indent di Indonesia adalah bahwa konsumen diwajibkan untuk membayar secara full atas rumah susun yang bahkan masih 20% untuk proses pembangunan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43 ayat (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris, ayat (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status kepemilikan tanah; b. kepemilikan IMB; c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e. hal yang diperjanjikan. Pasal 44 ayat (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Ayat (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan: a. Sertifikat Laik Fungsi; dan b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Pasal 125-135 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker) mengatur tentang pertanahan dimana Pemerintah Pusat membuat suatu badan yang disebut “badan bank tanah” yang berfungsi melaksanakan segala sesuatu tentang pertanahan mulai dari merencanakan, memperoleh, mengadakan, mengelola, memanfaatkan, dan mendistribusikan tanah-tanah. Tanah-tanah yang terdapat pada badan bank tanah semuanya diberikan HPL, dengan kewenangan untuk memberikan hak-hak HGU, HGB, dan HP di atas tanah HPL kepada pihak ketiga. Pasal-pasal yang terkait HPL dalam UU Ciptaker terdapat pada Pasal 136-142, sedangkan pengaturan Rumah Susun terdapat pada Pasal 143-145. Menurut Pasal 137 Ayat (1) UU Ciptaker, kewenangan terhadap tanah yang merupakan hak kekuasaan negara dapat diberikan HPL kepada Kantor-kantor Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, badan bank tanah, BUMN/BUMD, BHMN/BHMD, atau suatu badan hukum lain yang ditunjuk Pemerintah Pusat dalam pemanfaatan tanah untuk tujuan kepentingan memberikan pelayanan kepada masyarakat di wilayahnya atau nasional. UU Ciptaker Pasal 145 menyebutkan gedung atau bangunan rumah susun dapat dibangun di atas 4 (empat) macam status hak atas tanah, yaitu: 1. HGB di atas tanah negara (HGB murni); atau 2. HGB di atas HPL; atau 3. Hak Pakai di atas tanah negara; atau 4. Hak Pakai di atas tanah HPL. Setelah UU Ciptaker dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden, Presiden segera menetapkan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan UU Ciptaker dan membuat Peraturan Presiden untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah sebagaimana mestinya. Sampai saat penulisan ini sudah berlaku 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden yang merupakan peraturan

pelaksana UU Ciptaker, namun khusus yang berkaitan dengan rumah susun/rumah susun dan status hak atas tanah antara lain: 1. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (PP 12/2021); 2. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaran Rumah Susun (PP 13/2021); dan 3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Terkait dengan pemasaran, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011) dalam Pasal 42 menyatakan bahwa sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan diberikan kesempatan untuk memasarkan produk propertinya (pre-project selling), dengan persyaratan segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. PP 12/2021 Pasal 1 Angka 12 memberikan definisi pemasaran adalah kegiatan yang dilakukan pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB yang terdiri dari kegiatan memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai rumah susun. Selanjutnya, Pasal 22 Ayat (3) PP 12/2021 menyatakan pemasaran dilakukan melalui Sistem PPJB sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 22A PP 12/2021, bahwa Sistem PPJB yang dimaksud terdiri atas:

1. Pemasaran; dan
2. PPJB.

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Angka 11 PP 12/2021, PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan konsumen untuk melakukan jual beli rumah susun yang dibuat di hadapan Notaris. Dari pengaturan di atas terkait jual beli ini, terdapat paling sedikitnya 3 (tiga) tahap yang harus dilalui oleh pelaku pembangunan, antara lain: 1. mengadakan kegiatan pemasaran; 2. memperoleh kesepakatan atau persetujuan pembelian dari konsumen yang dibuktikan dengan down payment atau booking fee; dan 3. Penandatanganan PPJB antara pihak pelaku pembangunan dan pembeli di hadapan Notaris. Selain mengatur kegiatan pemasaran, PP 12/2021 di dalam Pasal 22 Ayat (5) mengatur bahwa Sistem PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) dapat dilakukan pengembang hanya jika telah memenuhi syarat clean and clear yaitu memperoleh suatu kepastian atas:

1. Kepastian dan kejelasan status kepemilikan tanah atau yang berhak;
2. Apa saja hal-hal yang diperjanjikan oleh pengembang;
3. Persetujuan untuk Bangunan Gedung (PBG) dari Pemda;
4. Ketersediaan fasilitas rumah susun seperti prasarana, sarana, dan utilitas umum;
5. pembangunan sudah tercapai minimal 20% (dua puluh persen).

Seperti dikemukakan sebelumnya, Pasal 22A PP 12/2021 menyatakan bahwa Sistem PPJB terdiri atas 2 komponen yaitu kegiatan pemasaran dan kegiatan PPJB. Artinya, sebelum kegiatan penandatanganan PPJB harus didahului oleh kegiatan pemasaran kepada konsumen. Ahli manajemen, Peter F. Drucker mengatakan bahwa Pemasaran adalah kegiatan pokok usaha itu sendiri dilihat dari hasil akhir, yaitu dari

pandangan pelanggan.<sup>267</sup> Pemasaran adalah suatu proses bersifat sosial dimana seseorang dan/atau kelompok akhirnya memperoleh suatu benda atau jasa yang memang dibutuhkan dan diinginkan dengan cara kegiatan yang menciptakan / memproduksi, memberikan penawaran dan secara bebas mempertukarkan produk yang bernilai dengan pihak lain dengan suatu imbalan atau tarif tertentu.<sup>268</sup> John William Stanton berpendapat tentang kegiatan pemasaran yaitu suatu sistem yang mewakili seluruh kegiatan-kegiatan untuk pengembangan usaha dengan cara melalui perencanaan, penentuan harga, promosi dan penyaluran barang dan jasa yang dapat memenuhi kebutuhan pembeli yang sudah ada maupun pembeli yang akan ada (Stanton, 1994).<sup>269</sup> Jika digabungkan pendapat para ahli di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pemasaran adalah proses peralihan suatu barang/jasa dari produsen kepada konsumen dengan cara sedemikian rupa dengan imbalan tertentu untuk memenuhi kebutuhan pembeli, yang tingkat keberhasilan pemasaran diukur dari kepuasan konsumen. Namun pada prakteknya, pelaku pembangunan yang profit oriented memanfaatkan perilaku konsumen yang mudah tergiur dengan promosi/iklan dan mengabaikan prinsip kepuasan pelanggan<sup>270</sup>

---

<sup>267</sup> Budiono, H., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal 71.

<sup>268</sup> Kotler, P., *Marketing Management: Analysis, Planning, and Control, 9th Ed*. London: Prentice-Hall, International.Inc, 1997.

<sup>269</sup> Stanton. John William, *Prinsip Pemasaran*, Erlangga, Jakarta, 1994, hal 41.

<sup>270</sup> Lukitaningsih,A., *Perkembangan Konsep Pemasaran: Implementasi Dan Implikasinya*, Jurnal Maksipreneur, III(1). Diambil dari <https://ejournal.up45.ac.id/index.php/maksipreneur/article/view/85> , 2013, hal. 21-35.

Sebagai konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam hal transparansi informasi sebagai bahan pertimbangan sebelum memutuskan untuk membeli atau tidak. Pasal 22B Ayat (2) menyatakan bahwa pada saat kegiatan pemasaran rumah susun wajib mencantumkan informasi yang jelas dan benar mulai dari perencanaan, kondisi fisik yang ada, dan status kepemilikan tanah. Pasal 22C PP 12/2021 juga menyatakan pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan, perizinan pembangunan, dan jaminan atas pembangunan dari lembaga penjamin dengan disertakan masing-masing pembuktian berupa surat keterangan terkait rencana tata ruang kabupaten/kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah, sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang bekerja sama atau sertipikat hak atas tanah lainnya yaitu SHM, SHGB, SHP dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan atas nama pembeli rumah susun berupa sertipikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS) atau sertipikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBGSRS), surat PBG, dan surat dukungan yang dikeluarkan oleh bank atau lembaga keuangan lain. Selanjutnya, pasal ini menyatakan bahwa pengawasan terhadap persyaratan kegiatan Pemasaran dilakukan oleh perangkat yang terdapat di pemerintahan daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Provinsi DKI Jakarta.

---



Selanjutnya, Pasal 22D Ayat (1) menambahkan lebih terperinci informasi apa saja yang perlu disampaikan pada saat kegiatan pemasaran yaitu informasi terkait perencanaan pembangunan, kepemilikan tanah, dan spesifikasi rumah susun, sekaligus fasilitas yang terdapat di rumah susun wajib disosialisasikan kepada masyarakat publik dengan mencantumkan hal-hal berikut:

1. Nomor surat keterangan terkait rencana tata ruang kabupaten/kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah;
2. Nomor sertipikat hak atas tanah dan penyebutan salah satu dari nama pengembang atau pemilik tanah yang bekerja sama dengan pengembang atau sertipikat hak atas tanah lainnya;
3. Surat dukungan bank atau lembaga keuangan lain yang menyebutkan jumlah dana yang siap didukung oleh bank;
4. Nomor dan tanggal pengesahan dari kementerian hukum dan hak asasi manusia untuk pelaku pembangunan yang berbentuk perusahaan berbadan hukum, termasuk juga nomor dan tanggal Anggaran Dasar dan perubahan terakhir Anggaran Dasar atau jika bukan bentuk perseroan, maka nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan;
5. Nomor dan tanggal penerbitan surat PBG;
6. Perencanaan denah/tapak tempat pembangunan rumah susun;
7. Spesifikasi dan denah untuk masing-masing bangunan dan satuan rumah susun lengkap dengan berbagai type atau gambar bangunan yang dipotong secara vertikal yang memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah dari satuan rumah susun;
8. Harga jual satuan rumah susun;
9. Informasi fasilitas-fasilitas rumah susun berikut prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
10. Informasi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di seputar

pembangunan rumah susun apakah milik dari seorang atau beberapa orang/badan hukum.

Kemudian Pasal 22D Ayat (2) menyatakan bahwa dalam hal sertipikat kepemilikan atau pemegang hak atas tanah bersama atas nama selain pelaku pembangunan, maka harus mencantumkan nomor dan tanggal perjanjian kerjasama serta jangka waktu perpanjangan yang terdapat dalam perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya (hak milik atau hak pengelolaan) dengan pemegang hak guna bangunan rumah susun. Lalu, Pasal 22D Ayat (3) selanjutnya mengatur agar informasi terkait rumah susun tersebut dapat disebarluaskan melalui media cetak seperti brosur, selebaran, spanduk, dan/atau iklan di koran atau majalah dan/atau media elektronik. Pasal-pasal UU Ciptaker yang telah disebutkan diatas sejalan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU 8/1999) yang bertujuan untuk menciptakan suatu payung hukum yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Pasal 4 UU 8/1999 menyatakan hak-hak konsumen antara lain adalah memilih serta mendapatkan barang/dan atau jasa sesuai dengan kondisi serta jaminan yang dijanjikan serta berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan tersebut. Selanjutnya, jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya, konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian. Hak-hak konsumen tersebut merupakan kewajiban pelaku usaha yang dinyatakan dalam Pasal 7 UU 8/1999 untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan. Selanjutnya menurut Pasal 45 UU 8/1999

setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Proses penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) lebih efektif daripada pengadilan negeri dilihat dari waktu penyelesaian sengketa, proses yang sederhana dan mudah, tidak ada biaya, dan eksekusi ganti rugi berupa perjanjian para pihak dan dikuatkan dalam Putusan BPSK.<sup>271</sup>

Jika setelah pelaku pembangunan melakukan pemasaran, konsumen ingin membeli rumah susun, maka seharusnya kehendak pihak-pihak dituangkan ke dalam akta PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Pengertian akta adalah suatu bentuk tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti tentang suatu perbuatan hukum.<sup>272</sup> Akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan menurut undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dibuatnya akta (KUHP:1868). Mengingat asas kebebasan berkontrak, dalam hal materi atau isi PPJB sudah terlebih dahulu disiapkan oleh pelaku, maka informasi terkait materi atau isi dari pasal-pasal PPJB wajib dijelaskan pelaku pembangunan pada saat pemasaran, hal ini sesuai dengan

---

<sup>271</sup> Dwinanda, Sahlevi. "Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Pengadilan." *Jurnal Reformasi Hukum*. Vol XXI No. 1, Januari-Juni 2017.

Pasal 22E PP 12/2021. Pasal 22F PP 12/2021 pun memperbolehkan pelaku pembangunan untuk menarik pembayaran dari calon pembeli, antara lain berupa *Down Payment* atau *Booking Fee*, yang merupakan bagian dan termasuk pembayaran rumah susun. Saat menerima pembayaran, pelaku pembangunan harus menyampaikan informasi perihal jadwal lengkap antara lain jadwal pembangunan, tanda-tangan PPJB, tanda tangan Akta Jual Beli (AJB), dan kapan dilakukan serah terima rumah susun. Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal tersebut, menurut Pasal 22H PP 12/2021 calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah susun dan pembayaran yang sudah diterima wajib dikembalikan sepenuhnya oleh pelaku pembangunan kepada calon pembeli. Namun dalam hal kelalaian bukan disebabkan dari pelaku pembangunan, maka pelaku pembangunan dapat memotong pengembalian pembayaran kepada calon pembeli sedikitnya 20% (dua puluh persen) ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan. Menurut Pasal 22I, PPJB boleh dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, PBG, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan paling sedikit 20%. Dalam hal status kepemilikan tanah wajib dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Materi yang menjadi isi/muatan dari PPJB menurut Pasal 22J paling sedikit memuat 11 (sebelas) hal, yaitu:

1. Identitas para pihak,
2. Uraian objek PPJB,
3. Harga rumah dan tata cara pembayaran,

4. Jaminan pelaku pembangunan,
5. Hak dan kewajiban para pihak,
6. Waktu serah terima bangunan,
7. Pemeliharaan bangunan,
8. Penggunaan bangunan,
9. Pengalihan hak,
10. Pembatalan dan berakhirnya PPJB, dan
11. Penyelesaian sengketa

PPJB adalah perjanjian yang mengikat pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan jual beli. Menurut Subekti, jual beli adalah menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Subekti, 2004:79). Sedangkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah sebagai berikut :

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*). Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas (*Contracts-Vrijheid*), artinya tidak ada paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) maupun penipuan (*bedrog*).
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*). Orang disebut cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.
3. Ada suatu hal tertentu (*object*). Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi.
4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*). Yang dimaksud dengan *cause* yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata itu bukan berarti sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat Subjektif karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian, maka jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbar*). Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada Hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihakpihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUHPerdara). Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat Objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal (*nietig, void*). Menurut Herlien Budiono, suatu perjanjian terdiri dari beberapa bagian, yaitu bagian *essentialia*, bagian *naturalia* dan bagian *accidentalia*.

Bagian *essentialia* merupakan bagian dari suatu perjanjian yang harus ada, sehingga apabila bagian tersebut tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh pihak-pihak.<sup>273</sup> Dalam materi PPJB yang wajib dimuat oleh Pasal 22J PP 12/2021, yang termasuk di dalam bagian *essentialia* adalah:

1. Identitas para pihak,
2. Uraian objek PPJB, dan
3. Harga rumah.

Bagian *naturalia* adalah bagian dari suatu perjanjian yang menurut sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.<sup>274</sup> Bagian *naturalia* dapat kita temukan di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>273</sup> Budiono., Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal. 57.

<sup>274</sup> *Ibid*, hal. 70.

bersifat mengatur. Sehingga apabila para pihak tidak mengatur, maka ketentuan peraturan-perundang-undanganlah yang akan berlaku. Dalam materi PPJB yang wajib dimuat oleh Pasal 22J PP 12/2021, yang termasuk di dalam bagian *naturalia* PPJB adalah:

1. Hak dan kewajiban para pihak,
2. Jaminan pelaku pembangunan,
3. Pemeliharaan bangunan,
4. Penggunaan bangunan, dan
5. Pengalihan hak.

Bagian *accidentalialia* adalah bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang tidak termasuk bagian *essentialia* maupun *naturalia* dalam PPJB.<sup>275</sup> Dalam materi PPJB yang wajib dimuat oleh Pasal 22J PP 12/2021, yang termasuk di dalam bagian *naturalia* PPJB adalah:

1. Tata cara pembayaran,
2. Waktu serah terima bangunan,
3. Pembatalan dan berakhirnya PPJB, dan
4. Penyelesaian sengketa.

Jika dihubungkan antara Pasal 22I Ayat (3) PP 12/2021 bahwa status kepemilikan tanah bersama rumah susun harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB, dengan Pasal 22J PP 12/2021 bahwa salah satu materi yang wajib dimuat dalam PPJB adalah “uraian objek PPJB”, maka PPJB yang merupakan perjanjian formil dalam

---

<sup>275</sup> Ibid, hal. 71.

bentuk akta notaris agar memberikan perlindungan hukum kepada pembeli rumah susun dalam hal kebenaran informasi yang disampaikan oleh pelaku pembangunan pada saat pemasaran, mencantumkan isi dari sertipikat hak atas tanah bersama rumah susun antara lain: nomor sertipikat, pemegang hak, status hak atas tanah, dan informasi penting lainnya di dalam bagian essentiali dari PPJB bersangkutan. Informasi tentang status hak atas tanah bersama yang satuan rumah susun ditawarkan kepada pembeli: HGB di atas tanah negara, HGB di atas HPL, Hak Pakai di atas tanah negara, atau Hak Pakai di atas tanah HPL merupakan bagian dari syarat “sebab yang halal” dari Pasal 1320 KUHPerdara dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yaitu bagian essentiali dari PPJB atau disebut syarat Objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian menjadi batal (nietig, void).

Selain kebatalan PPJB yang disebabkan karena isi dari perjanjian yang tidak sesuai dengan apa yang menjadi kehendak pembeli rumah susun, Pasal 110 UU 20/2011 memberikan hukuman pidana penjara maksimal 4 (empat) tahun atau denda Rp 4 milyar bagi pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau belum memenuhi persyaratan clean and clear seperti yang telah diuraikan di atas.

Sebagai bahan perbandingan mekanisme pembayaran uang muka dan uang pembayaran tunai untuk pembelian di Australia dan di Indonesia menentukan



perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli rumah susun.<sup>276</sup>

Australia	Indonesia
Dana ditransfer ke <i>Trust Account</i> yang dilindungi Pemerintah, bisa disimpan oleh Pengaraca atau Notaris yang ditunjuk sesuai kesepakatan.	Dana Uang Muka, tanda jadi, hasil KPA dari bank, dan pembelian tunai ditransfer ke Rekening Developer.
Debitur mulai mencicil pada saat bangunan selesai.	Debitur mulai dari mencicil pada saat akad kredit bank telah disetujui walaupun bangunan baru 20%
Pembayaran tunai disimpan di rekening trust account yang dilindungi pemerintah	Pembayaran tunai ditransfer ke rekening developer walaupun rumah susun belum selesai

Tabel 5 Perbandingan mekanisme penerimaan tanda jadi uang muka dan uang pelunasan selama bangunan rumah susun belum selesai

Sebagai informasi *trust account* atau umumnya disebut dengan dana perwalian adalah instrument keuangan yang digunakan untuk menempatkan aset ke dalam rekening yang akan dipegang oleh orang lain, sehingga dimaksudkan untuk menguntungkan orang lain selain pemilik aslinya. Singkatnya, alih-alih berpindah dari pemilik ke penerima manfaat, uang/aset beralih dari pemilik ke dana perwalian, dan

<sup>276</sup> [www.estates.id](http://www.estates.id) diakses pada tanggal 20 Desember 2022 pada pukul 11.05 WIB.

kemudian ke penerima manfaat pada waktu yang disepakati. Pada praktiknya di Australia, tanda jadi maupun uang muka yang di negara kita langsung masuk ke rekening developer, di Australia menerapkan mekanisme dana perwalian yang manfaatnya akan diterima developer pada saat pembangunan rumah susun telah selesai dibangun atau sesuai kesepakatan bersama. Secara hukum, apabila developer atau pengembang menerima uang di muka dari konsumen atau calon pembeli maka developer harus menyetorkannya ke rekening perwalian yang dipegang oleh lembaga keuangan resmi.<sup>277</sup>



---

<sup>277</sup><https://www.consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/estate-agents/running-your-business/trust-accounts/what-is-a-trust-account> diakses pada tanggal 21 Desember 2022.

**BAB V**

**REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR  
DAN KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
SUSUN**

**A. Studi Perbandingan Hukum di Berbagai Negara**

Setiap negara termasuk Indonesia dan Australia memiliki aturan yang berbeda dalam proses bisnis properti. Industri ini memang berkembang hampir di semua negara, karena kebutuhan rumah dan bangunan yang tidak mengenal batas wilayah. Di Indonesia sendiri, sektor properti khususnya perumahan, termasuk yang banyak dikeluhkan oleh konsumen. Hal ini mengacu kepada data Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). BPKN tercatat menerima sebanyak 1.059 aduan masyarakat sebagai konsumen sepanjang Januari – 16 Desember 2022 terdapat 150 terkait aduan perumahan, merupakan urutan ke-3 setelah aduan terkait jasa keuangan dan *e-commerce*.<sup>278</sup> Adapun pada tahun 2021, BPKN menerima sebanyak 3.256 aduan dan 254 aduan diantaranya adalah terkait perumahan dan properti.<sup>279</sup> Hal ini menunjukkan bahwa tingkat ketidakpuasan atas industry properti di Indonesia masih relatif tinggi.

Dibandingkan di Indonesia, Australia mempunyai sejumlah aturan di Industri

---

<sup>278</sup> <https://dataindonesia.id/ragam/detail/bpkn-aduan-konsumen-di-indonesia-menurun-pada-2022>.

<sup>279</sup> <https://www.antaraneews.com/berita/3068705/bpkn-terima-792-aduan-konsumen-sepanjang-tahun-2022>

properti yang lebih melindungi konsumennya. Hal ini diakui pengusaha properti asal Indonesia yang menjalankan bisnisnya di Australia, Iwan Sunito. Di Sydney, pengembang tidak dapat menerima uang dari konsumen sampai unit yang kita bangun siap huni dan diserahkan ke konsumen. Dengan demikian, apabila proyek properti sampai gagal dibangun, maka konsumen tidak akan kehilangan uang mereka. Kuatnya perlindungan bagi konsumen properti di Australia dimulai sejak proses perizinan oleh pengembang. Di Indonesia, perizinan dikeluarkan oleh Pemerintah, sedangkan di Australia, khususnya di Sydney diterbitkan oleh sebuah dewan, dimana dalam komposisi dewan tersebut, pemerintah hanya salah satu anggotanya dengan porsi dua suara. Sedangkan anggota lainnya ada tiga orang yang berasal dari konsultan independen. Sehingga porsi suara yang independen ini lebih kuat. Dan selama regulasinya diikuti perizinan dipastikan dapat terbit dan waktu pemrosesan izinnnya pun sudah bisa dipastikan. Apabila izin proyek properti sulit diterbitkan, pada akhirnya konsumen juga yang akan dirugikan. Karena hal ini akan mengurangi pasokan, akibatnya harga properti naik dipicu oleh kelangkaan persediaan. Setelah izin keluar pun, pengembang juga tidak dapat menerima pembayaran dari konsumen. Uang muka yang dikeluarkan konsumen dihimpun dalam *trust account*, di bawah pengawasan konsultan hukum. Modal kerja proyek sendiri berasal dari investor, pengembang maupun dari bank.<sup>280</sup>

---

<sup>280</sup> <https://kumparan.com/kumparanbisnis/membandingkan-perlindungan-konsumen-properti-di-australia-vs-indonesia-1541031069308944023> , wawancara dengan Iwan Sunito CEO Crown Group di akses pada tanggal 10 November 2022, Pukul 13.05.

Status Sertifikat rumah susun di Australia baik yang dimiliki Warga Negara Australia maupun Warga Negara Asing adalah sama yaitu status *freehold*, yaitu sertifikat yang berlaku seumur hidup dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Berbeda dengan status pemilikan sertifikat rumah susun yang ada di Indonesia, terdapat beberapa tipe pemilikan sertifikat, tergantung dari kepemilikan lahan gedung. Berikut beberapa jenis Sertifikat Rumah susun yang berlaku di Indonesia<sup>281</sup> :

#### 1. Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (SHKRS) / HGB Milik

Pada dasarnya jenis sertifikat rumah susun ini merupakan pecahan dari Hak Guna Bangunan (HGB), HGB tersendiri statusnya terbagi menjadi beberapa jenis salah satunya, HGB Milik yakni rumah susun yang dibangun di atas lahan milik perorangan atau milik developer. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun biasanya dibuat sama seperti Sertifikat Hak Milik, yang membedakannya hanya warnanya saja, jika SHM dibuat warna sampulnya hijau, maka SHMRS dibuat warna merah muda. Jenis sertifikat rumah susun ini memiliki kedudukan yang kuat, sehingga bisa digadaikan di bank. Namun untuk SHKRS/HGB Milik, memiliki masa berlaku yakni 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun. Cara perpanjangannya sendiri cukup sederhana, yaitu dengan mendaftarkan kembali ke kantor BPN terdekat dan menyerahkan berkas berupa fotokopi KTP, Kartu Keluarga, PBB dan sertifikat asli.

---

<sup>281</sup> <https://prospeku.com/artikel/jenis-jenis-hak-kepemilikan-rumah-susun-di-indonesia---2298>, diakses pada tanggal 01 Januari 2023, pukul 10.00 WIB.

## 2. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB)

Jika rumah susun yang dibangun di atas lahan milik pemerintah atau tanah wakaf, maka sertifikat rumah susun yang akan diterima adalah Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung, yang mana Sertifikat ini jika lebih lemah karena status pemilikan tanah dimiliki oleh pihak ketiga.

## 3. Hak Pengelolaan Lahan (HPL)

Hak Pengelolaan Lahan adalah suatu hak yang menyangkut kewenangan seperti merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usaha serta menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut syarat yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

## 4. *Strata Title*

*Strata title* sendiri pada dasarnya adalah hak milik atas satuan rumah susun. *Strata title* juga merupakan hak kepemilikan bersama atas kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi sekaligus hak bersama atas ruang publik. Ini berarti, di ruang pribadi (unit rumah susun atau rumah susun) si pemilik tidak terikat aturan. Sementara, ketika berada di ruang publik (kolam renang, taman dan sebagainya), terikat kepada peraturan yang disebabkan status kepemilikan ruang publik juga dimiliki penghuni-penghuni lain. Konsep *strata title* memisahkan hak terhadap beberapa *strata* atau tingkatan, yaitu terhadap hak atas permukaan tanah, atas bumi di bawah tanah dan udara di atasnya.

## 5. Satuan Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Status kepemilikan setiap pemilik unit rumah susun adalah Satuan Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Meski demikian, SHMSRS tidak memberikan kepastian kepada pemilik unit bahwa tanah rumah susun dengan serta merta menjadi pemilik unit secara keseluruhan, melainkan bergantung pada status tanah yang dimiliki pihak pengembang. Status yang paling aman tentu saja jika pengembang mempunyai Hak Milik. Hal ini berarti bahwa kepemilikan tanah tempat rumah susun dibangun adalah milik developer. Jika pemilik unit juga menjadi pemilik tanah, biasanya harga rumah susun tersebut sangat mahal.

Pengembang properti apartemen di Indonesia juga kerap mengecoh konsumen. Informasi soal apartemen dibangun di atas lahan milik negara disembunyikan rapi. Pengembang juga pelit membuka dokumen izin mendirikan bangunan (IMB), sertifikat laik fungsi (SLF), hingga pertelaan apartemen. Hal itu dibenarkan oleh Meli Budiastuti dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Perumahan DKI Jakarta.<sup>282</sup> Menurutnya, konsumen seringkali tak disugahi informasi yang lengkap soal hak guna bangunan apartemen di atas tanah milik orang lain atau hak pengelolaan lahan (HPL). Menyebut modus tersebut sebagai jurus marketing pengembang merugikan konsumen. Padahal, jika tanah berstatus HPL, konsumen hanya berhak menghuni selama 30 tahun dan dapat memperpanjang 20 tahun, dengan rekomendasi persetujuan pengembang. Puncak masalahnya, hak guna bangunan

---

<sup>282</sup> <https://tirto.id/bom-waktu-kasus-apartemen-di-jakarta-hgb-di-atas-tanah-negara-dRlZ> diakses pada tanggal 10 Januari 2022 pukul 11.53 Wib, merupakan wawancara oleh Media Masa Tirto dengan Meli Budiastuti, Pegawai Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan DKI.

konsumen akan hilang apabila pengembang tidak menyetujui perpanjangan. Salah satu contohnya Mediterania Palace Residence di Kemayoran, Jakarta Timur. Apartemen milik developer properti Agung Podomoro Group itu dibangun di atas tanah milik Kementerian Sekretariat Negara, yang masa HPL-nya habis pada 2022. Permasalahannya adalah bahwa konsumen mengetahuinya setelah membeli dan mencari tahu sendiri. Modus pengembang demi menarik pembeli adalah menyamakan informasi dengan istilah asing "*strata title*". *Strata title* tidak diatur di dalam Undang-Undang Rumah Susun. Dalam transaksi jual beli rumah susun, jarang informasi HGB di atas HPL yang berbatas waktu. Pengembang hampir tidak pernah menjelaskan status tanah. Perlindungan hukum pemegang hak atas suatu bidang tanah dipangkas. Status tanah HPL cuma mendapatkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBG Sarusun). Dampaknya, nilai bangunan lebih murah dibandingkan sertifikat hak milik satuan rumah susun SHM Sarusun. Konsumen apartemen HGB di atas HPL kebanyakan tidak memahami risiko jangka panjang. Konsumen tidak begitu mengerti perbedaan antara SHM Sarusun dan SKBG Sarusun. SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan. Sementara SKBG Sarusun yang diperoleh dari HPL bisa dijaminkan utang tapi dengan fidusia, karena bangunan gedung merupakan benda tidak bergerak. "Level SHM Sarusun di atas SKBG," Agung Podomoro Group maupun PT Agung Podomoro Land mengklaim selalu terbuka kepada konsumen soal status tanah. Khususnya soal apartemen yang dibangun di Kemayoran, statusnya HGB di atas HPL. Hal itu diungkapkan sekretaris korporasi PT Agung Podomoro Land Justini Omas. "Kalau tanahnya HGB di atas HPL sudah dikasih



tahu dari awal," kata Justini kepada Tirto, pekan lalu. Kemayoran adalah salah satu daerah yang dikepung pembangunan apartemen di atas tanah negara. Usai Bandara Internasional Kemayoran resmi ditutup 35 tahun silam, wilayah itu disulap menjadi kawasan hunian vertikal. Beberapa di antaranya, selain Apartemen Mediterania Palace Residences, ialah Mediterania Boulevard Residences, Menara Jakarta, Springhill Golf Residences, dan Maple Park Golf View. Agung Podomoro Group, dari data yang kami olah, memiliki 43 dari 234 apartemen dan rusun yang tersebar di DKI Jakarta, menjadi penguasa terbesar dibandingkan developer lain seperti Agung Sedayu Group, Sinar Mas Land atau Pikko Group. Kebanyakan dari mereka memanfaatkan hak pengelolaan lahan.<sup>283</sup>

Australia memiliki suatu sistem dalam menata kotanya yaitu Rencana Kontrol Pengembangan atau Development Control Plan (DCP) yang menyediakan panduan dan rencana design secara mendetil dengan tujuan mendukung pengaturan terhadap rencana pengembangan suatu daerah. Dan setiap daerah wajib mengumumkan dan menginformasikan DCP-nya kepada portal internet, sehingga semua warga dapat mengakses DCP tersebut.<sup>284</sup> Mengenai bukti kepemilikan apartemen di Australia hanya hanya berlaku satu jenis sertifikat saja, yaitu *Freehold certificate* dan lahan di atas gedung akan dibagi dalam bentuk strata ke setiap unit. *Freehold Certificate* ini tidak

---

<sup>283</sup> <https://tirto.id/bom-waktu-kasus-apartemen-di-jakarta-hgb-di-atas-tanah-negara-dRlz> diakses pada tanggal 02 Januari 2023 Pukul 22.00 WIB.

<sup>284</sup> <https://pp.planningportal.nsw.gov.au/DCP> diakses pada tanggal 01 Januari 2023 Pukul 21.00 WIB.

berbatas waktu dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.<sup>285</sup> Sebagai bahan perbandingan di wilayah Kota maupun Provinsi di Indonesia memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Pasal 11 Ayat 2, pemerintah daerah kabupaten berwenang dalam melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten. Penataan tersebut meliputi :

1. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten,
2. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan
3. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.

Fungsi rencana tata ruang wilayah kabupaten atau kota di antaranya:

1. Acuan dalam pemanfaatan ruang atau pengembangan wilayah kabupaten atau kota.
2. Acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah kabupaten atau kota.
3. Acuan dalam penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah dan rencana pembangunan jangka menengah daerah.
4. Acuan lokasi investasi dalam Wilayah kabupaten atau kota yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta.
5. Pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang di wilayah kabupaten atau kota.

## **B. Nilai-Nilai Keadilan pada Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis Nilai Keadilan**

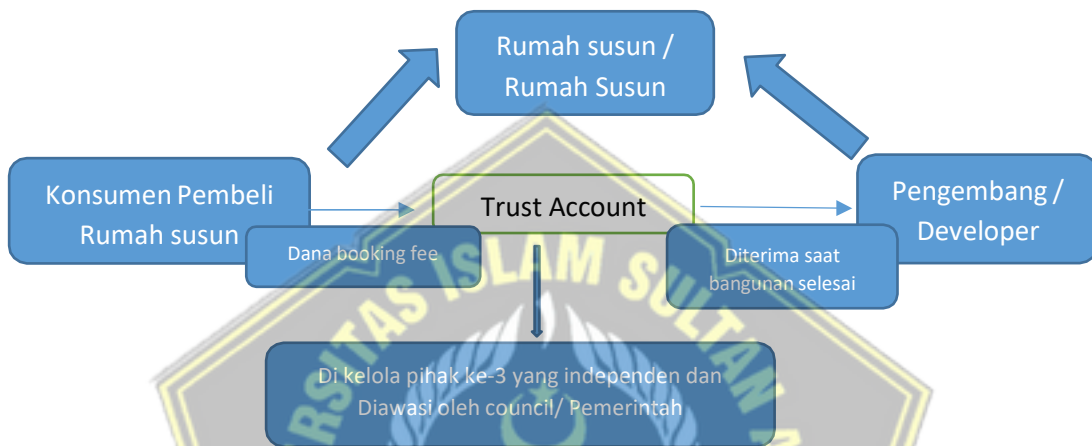
---

<sup>285</sup> <https://www.harianproperty.com/Hukum/details/2490/Orang-Asing-Tetap-Dapat-SHM-Atas-Kepemilikan-Propertinya-di-Australia> diakses pada tanggal 11 Januari 2022 Pukul 12.06 WIB.

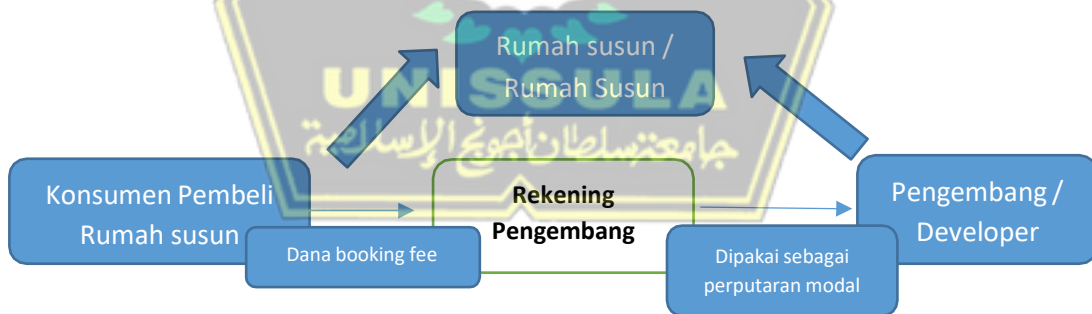
Pada proses Kredit Pemilikan Rumah susun di Indonesia, setelah perbankan meng-*approve* pengajuan KPRS dan debitur menandatangani Perjanjian Kredit dengan pihak Bank serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pihak Pengembang, maka pada bulan berikutnya debitur sudah diwajibkan untuk membayar angsuran kepada bank sampai dengan jatuh tempo lunasnya kredit. Jaminan dari Pihak Pengembang memang sudah tercantum pada PPJB, namun untuk serah terima rumah susun pada praktiknya belum bisa dipastikan apalagi kepastian untuk sertifikat sarusunnya. Hal ini sedikit berbeda dengan proses Kredit Pemilikan Rumah susun di Australia, dimana debitur mulai membayar angsuran setelah terjadinya serah terima rumah susun atau kondisi rumah susun dapat dikatakan *ready stock*. Sehingga terdapat jaminan yang lebih jelas kepada konsumen. Pengembang tidak bisa menggunakan sepeser pun uang yang disetor konsumen. Setiap konsumen yang melakukan pemesanan, harus membayar *booking fee* yang besarnya ditentukan developer. Umumnya senilai Aus\$5.000. Fungsi *booking fee* untuk mengikat unit yang dipesan dan sifatnya *full refundable*. Bila pesanan dibatalkan, *booking fee* dikembalikan 100 persen. Bila pemesanan berlanjut, konsumen menandatangani *contract of sales* dengan membayar *depe* 10 persen dari harga jual. Uang muka yang 10 persen itu tidak masuk ke rekening developer, tapi ditampung di *trust account* oleh *lawyer* dan diawasi pemerintah. Uangnya tetap aman, bahkan berbunga senilai bunga deposito di Australia. Jadi, developer pantang membangun dengan uang konsumen,” jelasnya. Sisa pembayaran 90 persen dilunasi saat propertinya sudah jadi dan siap diserahkan-terimakan berikut sertifikatnya. Serah terima unit hanya bisa dilakukan setelah sertifikat unit sudah diterbitkan *council*. Pelunasan bisa secara tunai atau dengan kredit pemilikan (KPRS/KPA) dari bank. Pengajuan kredit enam bulan sebelum propertinya dijadwalkan jadi. Bila pengajuan KPRS/KPA ditolak bank, konsumen harus melunasi

propertinya secara tunai.<sup>286</sup> Berikut perbandingan mekanisme pembayaran dan penerimaan dana *booking fee* atau uang muka antara di Australia dengan di Indonesia.

a. Australia



b. Indonesia



Gambar 4. Perbandingan Alur Pembayaran Dana Konsumen kepada Developer

<sup>286</sup> <https://housingstate.id/read/2022/12/20/aman-membeli-properti-di-luar-negeri/>, hasil wawancara dengan Reiza Juremi, Senior Property Consultant Crown Group, diakses pada tanggal 01 Januari 2023.

### **C. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis Nilai Keadilan**

Pada Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 menyebutkan bahwa :

#### *Pasal 42*

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.*
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
  - a. kepastian peruntukan ruang;*
  - b. kepastian hak atas tanah;*
  - c. kepastian status penguasaan rumah susun;*
  - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan*
  - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.**
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.*

#### *Pasal 43*

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.*
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;*
  - b. kepemilikan IMB;*
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;*
  - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan*
  - e. hal yang diperjanjikan.**

Pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman :

#### *Pasal 22*

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun.*

- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
  - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);

#### *Pasal 22A*

*Sistem PPJB sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (3) terdiri atas:*

- a. Pemasaran; dan
- b. PPJB.

#### *Pasal 22B*

*(1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22A huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:*

- a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
- b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun.

Pasal 42 dan 43 pada UU Rumah Susun dan Pasal 22, 22A maupun 22 B mengatur bahwa Proses Pemasaran Rumah Susun dapat dilakukan sebelum proses pembangunan dan PPJB dapat dilakukan pada saat keterbangunan bangunan gedung paling sedikit 20%. Bersamaan dengan PPJB, perbankan selaku pemberi fasilitas kredit pemilikan rumah susun, untuk konsumen yang pembeliannya melalui kredit bank, setelah dilakukan proses kredit *approval* dan akad penandatanganan penjanjian kredit antara bank dan konsumen, pada bulan berikutnya debitur sekaligus konsumen membayar angsuran sesuai tanggal jatuh tempo setiap bulannya. Praktik yang sedikit berbeda dengan mekanisme KPRS di Australia dimana debitur mulai membayar angsuran kepada bank pada saat bangunan telah selesai dan dilakukan serah terima unit

rumah susun/apartemen. Ketidakadilan yang terjadi pada praktik jual beli rumah susun di Indonesia ini selayaknya dapat direkonstruksi sehingga dapat memitigasi risiko gagal bangun oleh Pihak Pengembang. Ada beberapa potensi kerugian tidak adil yang dapat dialami oleh :

#### 1. Konsumen

Pembeli rumah susun sekaligus debitur bank, yang mana potensi gagal bangun dapat terjadi pada pengembang yang mempunyai karakter tidak baik yang telah menghimpun dana dari pembayaran uang muka, *booking fee* / tanda jadi, dana pembelian tunai atau dana hasil KPRS atau secara finansial tidak cukup mumpuni sehingga tidak mampu atau tidak sanggup menyelesaikan proses pembangunan gedung rumah susun. Ketidakadilan yang terjadi pada debitur yang sudah melakukan perjanjian kredit dimana harus tetap membayar angsuran kepada bank walaupun bangunan belum selesai bahkan gagal bangun. Pembatalan perjanjian kredit pada bank tidak dimungkinkan karena dana hasil pencarian kredit telah masuk ke dalam perputaran modal Pengembang. Dan apabila debitur tidak mau mengangsur akibat belum menikmati fasilitas rumah susun yang telah dibelinya, maka BI Checking debitur atau SLIK (Sistem Informasi Layanan Keuangan) OJK debitur akan terlapor kondite kurang baik karena wanprestasi.

#### 2. Bank Penyalur KPRS/KPA

Bank dalam hal ini sebagai lembaga intermediasi penyalur KPRS atau KPA juga mengalami dampak ketidakadilan atas Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang mengatur hal ini. Bank tidak dapat melakukan tindakan apapun jika

Pengembang wanprestasi dalam pembangunan gedung rumah susun. Bank tidak memiliki agunan yang terikat sebagai jaminan KPRS/KPA sebelum sertifikat unit rumah susun selesai dipecah atau diterbitkan. Sehingga bank tidak dapat melakukan penjualan agunan untuk menutupi plafon KPRS/KPA yang bermasalah. Walaupun pada perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang pada klausul tercantum bahwa adanya *buy back* garansi atau *payment* garansi dari Pengembang, namun pada praktiknya hal ini sulit dilakukan. Untuk membangun saja secara finansial mengalami kesulitan, apalagi dana untuk pembelian kembali atas debitur yang wanprestasi.

Untuk itu rekonstruksi terhadap aturan yang mengatur PPJB dapat dilakukan pada saat keterbangan gedung sedikitnya 20% selainya untuk dilakukan, yang mana PPJB sebaiknya dilakukan pada saat serah terima dari pengembang kepada konsumen atas unit rumah susun yang telah selesai dibangun. Dan penambahan klausul pada aturan tersebut yang mengatur mekanisme *trust account*, untuk melindungi kepentingan konsumen maupun pihak bank dari Pengembang.

Tabel 6. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan dan Pembeli Rumah Susun sebagai Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan R2umah Susun yang Berbasis Nilai Keadilan

No	Sebelum di Rekonstruksi	Kelemahan-Kelemahan	Setelah di Rekonstruksi
1.	<b>UU No.20/2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) huruf D</b>	Pengembang wanprestasi pada pembangunan gedung yang disebabkan berbagai	<b>UU No.20/2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) huruf D tentang Rumah Susun</b>



<p><b>tentang Rumah Susun berbunyi :</b></p> <p><i>(1) Proses Jual Beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.</i></p> <p><i>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) ”.</i></p>	<p>macam faktor sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumen maupun pihak bank selaku kreditur</p>	<p><b>berbunyi :</b></p> <p><i>(1) Proses jual beli dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun yang dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.</i></p> <p><i>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian rumah susun layak huni.</i></p>
<p><b>PP No.12/2021 Pasal 22 ayat (3) dan ayat (5) huruf E berbunyi :</b></p> <p><i>(3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.</i></p> <p><i>(5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).</i></p>	<p>Pengembang wanprestasi pada pembangunan gedung yang disebabkan berbagai macam faktor sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumen maupun pihak bank selaku kreditur.</p>	<p><b>PP No.12/2021 Pasal 22 ayat ayat (5) huruf E berbunyi :</b></p> <p><i>(5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas bangunan layak huni.</i></p>
<p><b>Perppu No.02/2022 mengenai Perubahan UU No.20/2011 pada Pasal 43 ayat (1) dan ayat(2) huruf D :</b></p> <p><i>(1) Proses Jual Beli sarusun</i></p>	<p>Pengembang wanprestasi pada pembangunan gedung yang disebabkan berbagai macam faktor sehingga menyebabkan kerugian</p>	<p><b>Perppu No.02/2022 mengenai Perubahan UU No.20/2011 pada Pasal 43 ayat (1) dan ayat(2) huruf D :</b></p> <p><i>(1) Proses Jual Beli</i></p>

	<p><i>sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.</i></p> <p><i>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)''.</i></p>	<p>bagi konsumen maupun pihak bank selaku kreditur.</p>	<p><i>sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.</i></p> <p><i>(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian rumah susun layak huni.</i></p>
2.	<p>Saat ini belum ada Undang-Undang atau aturan pemerintah yang mengatur tentang Mekanisme Penerimaan Dana booking fee, uang muka, dana pembelian tunai dari konsumen maupun dana hasil KPRS kepada pengembang</p>	<p>Pengembang menggunakan dana-dana tersebut sebagai salah satu sumber modal untuk pembangunan gedung rumah susun sehingga apabila pengembang wanprestasi dana tersebut sulit untuk dikembalikan kepada konsumen</p>	<p>Untuk ditambahkan suatu regulasi yang mengatur mengenai "trust account" yang diawasi Pemerintah dimana pengembang tidak dapat menggunakan dana tersebut sebagai modal untuk pembangunan rumah susun.</p>

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan kajian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

##### **1. Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Belum Berbasis Nilai Keadilan**

Regulasi perlindungan hukum kepada bank dan konsumen selaku pihak yang terlibat sebagai subyek hukum proses pemilikan rumah susun menjadi pihak yang mengalami ketidakadilan mengingat apabila pengembang selaku pengusaha pembangun rumah susun memiliki finansial yang tidak cukup baik dan disebabkan juga oleh karakter yang tidak baik dari pengembang. Sehingga diperlukan suatu rekonstruksi terhadap Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut. Perlindungan terhadap bank dan konsumen diperlukan dalam upaya penegakkan keadilan yang berlandaskan Pancasila terutama pada Sila Ke-5.

##### **2. Kelemahan-Kelemahan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun.**

Adapun kelemahan-kelemahan pada regulasi perlindungan hukum kepada

bank dan konsumen selaku pihak yang terlibat sebagai subyek hukum proses pemilikan rumah susun :

- a. Regulasi yang mengatur proses jual beli rumah susun dengan mekanisme PPJB antara pengembang dan konsumen, yang dapat dilakukan pada saat keterbangunan bangunan gedung rumah susun sedikitnya 20% (dua puluh persen), menjadi salah satu potensi gagal bangun atas gedung rumah susun. Penyebabnya antara lain cash flow dari pengembang yang kurang baik atau *bad character* dari pengembang. Hal ini tentu merugikan konsumen dan bank apabila bangunan gagal diselesaikan oleh Pengembang.
- b. Proses pembayaran pada pembelian rumah susun yang dalam proses pembangunan, baik pembayaran uang tanda jadi, uang muka, pembayaran tunai, pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun dengan sistem peminjaman melalui bank merupakan *critical point* yang saat ini belum diatur secara jelas oleh Pemerintah, dimana saat ini mekanisme yang terjadi adalah pembayaran-pembayaran dana tersebut di transfer dari konsumen ke rekening pengembang. Hal ini berdampak kepada risiko dikemudian hari apabila rumah susun gagal bangun, dana tersebut sulit untuk dikembalikan oleh developer karena telah menjadi berputar menjadi modal dalam proses pembangunan rumah susun. Kedudukan konsumen dalam hal ini lemah dalam hal pengembalian dana yang telah ditransfer kepada rekening developer.

Kerugian akan dialami oleh pihak konsumen apabila pembangunan mangkrak. Oleh sebab itu, intervensi Pemerintah diperlukan untuk membuat suatu regulasi terkait mekanisme pembayaran ini, dengan melakukan pengawasan dan diimbangi dengan peninjauan syarat yang harus dipenuhi Pengembang sebelum melakukan penjualan oleh Kementerian yang menangani Perumahan Rakyat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan bagi konsumen sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang terkandung dalam Pancasila.

- c. Perbankan dalam hal ini sebagai lembaga intermediasi yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah susun juga dalam posisi yang lemah, karena risiko kredit bermasalah dapat terjadi apabila rumah susun tidak selesai dibangun. Debitur yang belum menerima bangunan rumah susun sesuai dengan hal yang diperjanjikan pada deadline tanggal penyerahan rumah susun, dapat berisiko wanprestasi, karena merasa bahwa haknya atas fasilitas rumah susun belum diterima dari developer. Oleh karena itu bank dalam hal ini sebagai kreditor harus dapat mendorong developer untuk menyegerakan penyelesaian bangunan rumah susun dan penyelesaian sertifikat SHM Sarusun-nya. Sehingga dalam hal penyaluran kredit pemilikan rumah susun ini, bank belum melaksanakan amanat Undang- Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam

penyaluran kredit yang berkualitas dan asas kehati-hatian.

3. **Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang berbasis nilai keadilan.**

Penelitian ini menunjukkan bahwa keadilan merupakan unsur yang paling penting yang harus terwujud dalam pembelian properti rumah susun atau rumah susun. Pemikiran ini dapat merevitalisasi pentingnya keadilan pancasila yang selama ini terhalangi oleh prinsip-prinsip individualisme dalam pembuatan perjanjian. Keadilan dalam fragmen pancasila berarti menempatkan kedudukan para pihak secara proporsional. Terkait pada mekanisme pembelian rumah susun atau rumah susun, penelitian ini dapat menjadi gambaran bahwa keadilan harus terwujud dalam klausula-klausula yang dibuat dan apabila keadilan dalam pelaksanaan PPJB dan mekanisme pembayaran dana pada developer tidak berwujud bisa berdampak pada penurunan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembelian rumah susun rumah susun melalui proses *pre project selling*. Model rekonstruksi perlindungan hukum pada bank dan pembeli rumah susun pada perjanjian kredit rumah susun yang berbasis nilai keadilan yang berhasil kami analisa adalah melalui rekonstruksi regulasi mekanisme jual-beli rumah susun yang selama ini seringkali merugikan konsumen dengan dilakukannya praktik *pre selling project* dan perjanjian perikatan jual beli. Rekonstruksi dilakukan menjadi bahwa proses PPJB

rumah susun dilakukan setelah rumah susun layak huni. Hal ini tentu saja melibatkan negara dan pemerintah sebagai upaya perlindungan terhadap bank maupun konsumen. Karena intervensi Pemerintah merupakan hal yang vital dan sebagai bentuk perlindungan kedudukan pihak yang lebih lemah yakni konsumen yang telah membayar sejumlah dana sebagai uang tanda jadi dan dana lainnya kepada Pengembang secara langsung. Peneliti memberikan pemikiran bahwa sebaiknya penyerahan dana konsumen dilakukan pada saat bangunan rumah susun telah selesai dibangun dan dana sebelumnya dihimpun ke dalam suatu mekanisme *trust account* yang ditunjuk sesuai kesepakatan antara developer, konsumen atau bahkan pihak bank, sehingga Perikatan Perjanjian Jual Beli dapat terlaksana dengan prinsip-prinsip berlandaskan keadilan Pancasila. Sebagai bahan perbandingan, salah satu kelebihan investasi properti di Australia, *DP (down payment)* atau uang muka yang dibayarkan tak langsung diterima developer. Sebaliknya, developer membangun properti dengan uangnya sendiri. Anda dapat membayar properti tersebut jika bangunannya sudah jadi. Uang muka ini disimpan dalam *trust account*. *Trust account* adalah akun yang berisi dana atau aset yang dipegang oleh pihak ketiga (*trustee*). Biasanya, pihak ketiganya adalah firma hukum atau bank yang bertindak atas kepentingan *beneficiary*. *Beneficiary* adalah orang menerima manfaat dari *trust account* tersebut. Kalau konsumen membeli properti di Australia dan membayar DP, maka konsumen itulah

yang menjadi *beneficiary*. *Trustee* akan bertindak untuk kepentingan terbaik Anda. Ketika *trust* (perwalian) dimulai, *trustee* akan menandatangani *trust deed* (akta perwalian). Isinya menjelaskan bagaimana *trustee* akan menjalankan tanggung jawabnya.<sup>287</sup>

## B. Saran

1. Dalam rangkian penemuan hukum, pemerintah dalam hal ini Kementerian PUPR perlu mengatur mekanisme sistem Pembayaran dari konsumen kepada Pengembang untuk melindungi konsumen serta Pemerintah juga segera membuat peraturan pelaksana yang mengatur mengenai mekanisme tersebut yang didalamnya memuat bentuk pengawasan dari Pemerintah melalui YLKI, BPKN, maupun kementerian terkait perumahan rakyat terhadap setiap tahapan yang berkaitan dengan pre project selling baik itu dari tahapan pre kontrak, pembuatan kontrak, pelaksanaan kontrak dan pasca kontrak termasuk perjanjian kredit pemilikan rumah susun pada Bank.
2. Menegaskan agar notaris dan PPAT menaati kode Etik Jabatan dimana wajib hukumnya untuk membacakan dan menjelaskan kepada konsumen *pre project selling* terkait dengan bagaimana klausula Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah susun dan isi dari PPJB tersebut sebelum menandatangani agar bisa mengedukasi konsumen dan menghindarkan dari keadaan yang merugikan.

---

<sup>287</sup> <https://estates.id/investasi-properti-di-australia-jadi-lebih-aman-pakai-trust-account/>, diakses pada tanggal 11 Januari 2023 pada Pukul 21.25



## C. Implikasi Kajian Disertasi

### 1. Secara Teoritis

Rumah susun menjadi suatu kebutuhan bagi masyarakat Indonesia khususnya di Wilayah Perkotaan. Tingkat kebutuhan yang tinggi membutuhkan percepatan-percepatan pada pemenuhan kebutuhan rumah susun tersebut. Sehingga pemerintah melalui UU Rumah Susun, PP No.12/2021 dan Perppu No.02/2022 membuat suatu kebijakan yang memberikan kemudahan-kemudahan pada Pihak Pengembang dalam membangun rumah susun diantaranya adalah bahwa :

- a. Pemasaran rumah susun dapat dilakukan sebelum proses pembangunan rumah susun selama persyaratan-persyaratan lainnya dipenuhi oleh Pengembang.
- b. Jual Beli susun dapat dilakukan pada saat keterbangunan proyek sedikitnya 20% dari total proyek pembangunan.
- c. Mekanisme pembayaran uang tanda jadi, uang muka, uang pelunasan pembelian rumah susun secara langsung dari konsumen kepada pengembang.

3 (tiga) pengaturan regulasi tersebut dilakukan dalam rangka percepatan proses pembangunan rumah susun. Namun demikian, seperti dua mata uang yang saling berkebalikan, bahwa tiga regulasi tersebut menjadi kelemahan-kelemahan pada regulasi perlindungan bagi konsumen maupun bank yang membiayai KPRS. Sebaiknya kemampuan finansial dari pada

Pengembang dilakukan analisa feasibility terlebih dahulu oleh Pemerintah dan Pihak Independen untuk mengetahui kapasitas dan kemampuan Pengembang dalam menjalankan proses pembangunan developernya. Tidak sedikit developer atau pengembang yang gagal bangun / wanprestasi pada penyelesaian bangunan gedung rumah susunnya.

## 2. Secara Praktis

Rekonstruksi regulasi terhadap Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah di bawah ini diperlukan :

### 1) UU No.20/2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) huruf D tentang Rumah Susun berbunyi :

- *Ayat (1) Proses Jual Beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.*
- *Ayat (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.*

### 2) PP No.12/2021 Pasal 22 ayat (3) dan ayat (5) huruf E berbunyi :

- *Ayat (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.*
- *Ayat (5) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).*

### 3) Perppu No.02/2022 mengenai Perubahan UU No.20/2011 pada Pasal 43 ayat (1) dan ayat(2) huruf D :

- *(1) Proses Jual Beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.*
- *(2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.*

Apabila praktik terhadap Undang-Undang maupun Peraturan yang

telah disebutkan di atas, maka ketidakadilan terhadap bank maupun konsumen pembeli rumah susun akan terus terjadi. Oleh karenanya proses penegakkan keadilan diperlukan di negara ini. Kejadian-kejadian wanprestasi dapat dimitigasi melalui perlindungan preventif. Artinya pencegahan terhadap ketidakadilan yang terjadi pada konsumen pembeli rumah susun maupun bank dapat dihindari apabila terjadi rekonstruksi pada regulasi tersebut di atas sebagai berikut :

**1) UU No.20/2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) huruf D tentang Rumah**

**Susun :**

- (1) *Proses jual beli dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun yang dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.*
- (2) *PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan rumah susun layak huni.*

**2) UU No.20/2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) huruf D tentang Rumah**

**Susun berbunyi :**

- (1) *Proses jual beli dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun yang dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris.*
- (2) *PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian rumah susun layak huni.*

**3) Perppu No.02/2022 mengenai Perubahan UU No.20/2011 pada Pasal 43 ayat (1) dan ayat(2) huruf D :**

- (1) *Proses Jual Beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris*
- *PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.*

**4) Penambahan aturan mengenai mekanisme yang diawasi oleh Pemerintah dalam pembayaran dana uang muka, dana *booking fee* dan bahkan pembayaran secara tunai oleh konsumen yang membeli rumah susun kepada**

Pihak Pengembang, tidak lagi langsung kepada rekening Pengembang, namun melalui *trust account* yang diawasi Pemerintah untuk melindungi kepentingan konsumen demi asas keadilan berbasis nilai-nilai Pancasila.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. B u k u

- Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum : Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2006 ;
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004;
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000;
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Rumah Susun*, Cet 1., Jakarta : Sinar Grafika, 2010;
- Arifin. Muhammad., *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14, No. 2, September 2011 ;
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Predana Media Group, Jakarta, 2013 ;
- Ahmad Miru dan Sutarman Yudo. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rahagrapindo Persada, 2005;
- Akmal, I., *Menata Rumah Susun*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007;
- Andi., Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* , Rineka Cipta, Jakarta, 1990 ;
- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002 ;
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002 ;
- Arie S. Hutagalung Dkk, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, Elips Project FH UI, Jakarta, 1994 ;
- Aristoteles, *Nicomachean Ethics (Sebuah "Kitab Suci" Etika)*, diterjemahkan oleh: Embun Kenyowati, Jakarta. Teraju, Jakarta, 2004 ;
- Atijah, *An Introduction to The Law of Contract 4<sup>th</sup> Edition.*, Oxford University Press Inc, Oxford, 1995 ;
- A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Daya Widya, Jakarta, 1999;

- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan OborIndonesia, Jakarta, 1986 ;
- Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, Cambridge University Press, London, 2015 ;
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002;
- B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Cetakan ke-2, Jakarta : Toko Gunung Agung Tbk, 2005;
- Bernard, dkk., *Teori Hukum : Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2010;
- Brian A. Blum, *Contract : Examples & Explanations*, Wolters Kluwer, New York, 2011 ;
- Budiono, Herlien., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010;
- Budiono, Herlien., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008;
- Budiono, Herlien., *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, alih bahasa Tristam P. Moeliono, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006 ;
- Carl Joavhim Frederich. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nusa Media, Bandung, 2010 ;
- Charles Ricke dan Ross Grantam, *Structure and Justification in Private Law Essay for Peter Birks*, Hart Publishing, London, 2008 ;
- Chiara, Joseph de dan Challender. *Time Saver Standards for Building.*, Types. Singapore: McGrawHill Book Company. Jencks, Charles. 1996;
- Daniel S. Lev, *Hukum dan Politik di Indonesia, Kesenambungan dan Perubahan*, Terjemahan Nirwono dan AE. Priyono, Jakarta : LP3ES, 1990;
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Penerbit Diponegoro, Bandung, 2005 ;
- D. Saragih, "Pembentukan Hukum Kontrak Menurut BW Baru Belanda" dalam *Hukum Kontrak di Indonesia (Seri Dasar Hukum Ekonomi 5)*, Elips, Jakarta, 1998;
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011 ;
- Drucker, P. F., *The Practice of Management*. New York: Harper & Row, 1969 ;

Domberger, Simon., *The Contracting Organization*, Oxford University Press, Oxford, 2002, Hlm. 33-34 ;

E. Sumaryono, *Etika Hukum (Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas)*, Kanisius, Yogyakarta, 2000 ;

E. Utrecht dan M. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, Cet. Kesebelas*, Penerbit & Balai Buku Ichar, Jakarta, 1989 ;

Etty H. Djukardi, “*Saham Sebagai Objek Jaminan Kredit dalam Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia*”, dalam: Agus Mulya Karsona, (eds.), *Perkembangan Hukum Bisnis Dalam Era Globalisasi: Dalam Rangka 80 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, S.H.*, Corleone Books, Bandung: 2017;

Fuady, Munir, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktik*, PT. Citra Aditya Baki, Bandung, 1999 ;

Gultom, A. F., *Enigma Kejahatan dalam Sekam Filsafat Ketuhanan*. Intizar, Jakarta, 2016 ;

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003 ;

George, Ritzer, *Sociologi Theory*, The McGraw-Hill Companies. Inc. ;

H.Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008 ;

H.C. Bredemeier, *Law as Integrative Mechanism*, (dalam Law and Society), Oxford : Martin ;

H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta. 2006 ;

Hikam, M. A., & Magnis-Suseno, F., *Demokrasi dan Civil Society*, Jakarta: LP3ES, 1996 ;

Huijbers, Theo., *Fislatat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1986 ;

J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, cetakan ke5 Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2005 ;

Janus, Sidablok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013 ;

Jan M. van Dunne, *Precontractual Liability, Report to The XXXth Congress International Academy of Comparative Law, Montreal Canad*, 18-24 August 1990. E.H. Hondious, ed., Kluwer, Deventer, p. 234-235, dikutip dari Y. Sogar Simamora, *Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, LaksBang Pressindo, Surabaya, 2017 ;

- Johnson, Paul Doyle, 1986, Di terjemahkan oleh M.Z Lawang, *Teori Sosiologi Klasik dan Modern*, Gramedia, Jakarta, 1986 ;
- Karl R. Popper, *Masyarakat Terbuka dan Musuh-Musuhnya, (The Open Society and Its Enemy)*, diterjemahkan oleh: Uzair Fauzan, Cetakan I, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2002 ;
- K. Bertens, *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta, 2000 ;
- Kallo, E., *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Cet. 1)*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009 ;
- Kenneth W. Clarkson, Roger LeRoy Miller, Frank B. Cross, *Business Law Text and Cases*, Cengage Learning, USA, 2015
- Khairandy, Ridwan., *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2003 ;
- Kotler, P., *Marketing Management: Analysis, Planning, and Control, 9th Ed.* London: Prentice-Hall, International.Inc, 1997 ;
- Kurniawati, I. W. F., & Nurani, F., *Konteks Kepemimpinan Indonesia Menurut Pancasila*. Malang: Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, 2019
- Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun*, Bayumedia Publish, Malang, 2004 ;
- L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004 ;
- Lubis, H. R., *Agama dan Perdamaian: Landasan, Tujuan, Dan Realitas Kehidupan*, Gramedia Pustaka Utama, 2017 ;
- Lynch, Kevin dan Gary Hack, *Site Planning*, Third Edition. 1984 ;
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta: 2012 ;
- M. Rasjidi dan H. Cawindu, *Islam Untuk Disiplin Ilmu Filsafat*, Bulan Bintang, Jakarta, 1988 ;
- Macmillan, Catherine, *Mistakes in Contract Law*, Hart Publishing, Portland, 2010 ;
- Mark Freedland and Jean-Bernard Auby, *The Public Law/Private Law Divide*, Hart Publishing, London, 2006 ;
- Mariam., Darius, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001;
- Marlina., Endy, *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*, Andi Offset, Yogyakarta, 2008;
- Marnah Suff, *Essential Contract Law*, Cavendish Publishing Limited, Sydney, 2000 ;



- Max Webber dalam A.A.G. Peters dan Koesriani Siswosoebroto, *Hukum dan Perkembangan Sosial*, Jakarta : Sinar Harapan, 1988 ;
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bandung : Binacipta, 1986 ;
- Monahan, Geoff., *Essential Contract Law*, Cavendish Publishing, Sydney, 2001 ;
- Muhammad, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, UII Press, Jogjakarta, 2002 ;
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010 ;
- Naja, Daeng., *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya, Bandung, 2006 ;
- Nasution, A.Z., *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999 ;
- Neufert, Ernst. Terjemahan oleh Dr. Ing Sunarto Tjahjadi, dan Ferryanto Chaidir, Jilid 2, *Data Arsitek*, Erlangga, Jakarta, 1980 ;
- Panggabean, Henri S, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembaruan Perjanjian; berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Kanisius, Yogyakarta, 1992 ;
- Parker, Theodore., *Ten Sermons of Religion*, Adamant Media Corporation, Boston, 2001 ;
- Paul, Samuel., *Apartments: Their Design and Development*, Amsterdam, 1967 ;
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang dan di masa datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008 ;
- Peter Mahmud Marzuki, *Kontrak Bisnis Internasional (Bahan Kuliah Magister Hukum Universitas Airlangga)*, Surabaya, 2001 ;
- Philippus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987 ;
- Pound, Roscoe., *an Introduction to The Philosophy of Law*, London: Yale University Press, 1974 ;
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000 ;
- Purwahid, Patrik., *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994 ;
- R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti* Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011 ;
- Rahardjo, Satjipto., *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta ; UKI Press, 2006 ;

- Rahardjo, Satjipto., *Hukum, Masyarakat dan Pembangunan*, Cetakan ke-2, Alumni, Bandung, 1980;
- Rahardjo, Satjipto., *Hukum dan Masyarakat*, Bandung : Angkasa, 1980 ;
- Rahardjo, Satjipto., *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000 ;
- Rahardjo, Satjipto., *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta : Buku Kompas, 2008 ;
- Rahardjo, Satjipto., *Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial Bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, 1977;
- Rahardjo, Satjipto., *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2009;
- M. Rasjidi dan H. Cawindu, *Islam Untuk Disiplin Ilmu Filsafat*, Bulan Bintang, Jakarta, 1988;
- Rianto, Adi., *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum Edisi 1*, Jakarta, Granit, 2004;
- Robertson, Soerjono Soekanto, *Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum*, Bandung : Alumni , 1979 ;
- Salim HS., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta : 2008;
- Santoso, Urip., *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2014 ;
- Satrio, J. Hukum Perikatan, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian Baku*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001 ;
- Savitri, Esti, Marcel Ignatius, Amelia Budihardjo, Imelda Anwar, dan Viva Rahwidyasa, Aditya, Ferihan F, *Indonesia Apartment: Design Concept Lifestyle*, Jakarta: Griya Asri Prima, 2007 ;
- Sembiring, Sentosa., *Hukum Perbankan (Edisi Revisi)*, Mandar Maju, Bandung, 2012;
- Setiawan., *Makalah Produsen dan Konsumen, Siapa Dilindungi Hukum*, Jakarta, 2001;
- Sitorus, Oloan., Balan Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1998 ;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985 ;
- Soekanto, Soerjono., *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986 ;
- Soekanto, Soerjono., *Penegakan Hukum*, Jakarta : BPHN dan Binacipta, 1983;

- Stanton, J. W. (1994). *Fundamentals of Marketing*, 10th Ed., Tokyo: Kogakusha, McGraw-Hill Book Company, 1994 ;
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1978 ;
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 1998 ;
- Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999;
- Sudikno, Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003;
- Sudiyat., Imam, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1981;
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian (Credit Bank Indonesia)*. Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1995 ;
- Tim Pusat Studi Pancasila UGM, *Membangun Kedaulatan Bangsa Berdasarkan Nilai-Nilai Pancasila: Pemberdayaan Masyarakat Dalam Kawasan Terluar, Terdepan Dan Tertinggal (3T)*, Yogyakarta: Pusat Studi Pancasila UGM, 2015 ;
- The Liang Gie, *Teori-teori Keadilan*, Sumber Sukses, Yogyakarta, 2002 ;
- Thomas. *Summa Theologia: Principles of Morality*. Eyre and Spottiswoode, London, 1996 ;
- Triyanto dan Habib Adjie, *Perlindungan Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Yang dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*, Surabaya, 2019;
- Utsman, Sabian, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum Makna Dialog antara Hukum dan Masyarakat* Pustaka Pelajar Yogyakarta, 2009 ;
- Usmawadi, *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum, Bagian Hukum Internasional*, Palembang, FH Unsri, 2007;
- W. Friedman, *Legal Theory, Fourth Edition*, Stevens & Sons Limited, London, 1960 ;
- William F. Fox, Jr., *International Commercial Agreement (A Primer on Drafting, Negotiating and Resolving Disputes)*, Kluwer, Deventer, 1992;
- Yudohusodo, Siswono., *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta, 1991;
- Yusuf, Shofie., *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003 ;
- Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen* , Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013;

## B. Jurnal dan Penelitian

- Abdul Basit, *Jaminan Kredit Pemilikan Rumah dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa*, Lambung Mangkurat Law Journal, Volume 1, Issue 1, Maret 2016;
- Agus Sunoto dan Wahyu Widodo, *Nilai-Nilai Hak Asasi Manusia dan Keadilan di Dalam Hukum*, Jurnal PPKn FPIPS IKIP PGRI Semarang, Volume 1, Nomor 1, 2018 ;
- Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak*, Perspektif Volume XII, Nomor 3, September 2007 ;
- Agus Yudha Hernoko. *Asas Proporsionalitas Sebagai Landasan Pertukaran Dalam Kontrak Komersial. Jurnal Hukum dan Peradilan*, Volume 5, Nomor 3, November 2016 ;
- Ahmad Tahir, *Problematika Hakim dalam Menghadapi Antimoni*, Jurnal Supremasi Hukum, Volume 1, Nomor 1, Juni 2012 ;
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2018 ;
- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, 2016;
- Benny Krestian Heriawanto, Bambang Winarno, Hariyanto Susilo, *Analisis Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Perwalimanatan yang Dibuat Berdasarkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, Nomor Kep-412/BL/2010*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Volume 1, Nomor1, 2014 ;
- Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran*, Jurnal Yustisia, Volume 3, Nomor 2, Mei-Agustus 2014 ;
- Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) Hukum Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum, Volume 26, Nomor 2, Juni 2014 ;
- Citra Amira Zolecha dan Arief Suryono, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Kebendaan yang Terindikasi Bukan Milik Debitur*, Repertorium, Volume V, Nomor 1, Januari-Juni 2018 ;

- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Volume 4, 2017 ;
- Dona Budi Kharisma, *Buy Back Guarantee dan Perkembangan Hukum Jaminan Kontemporer di Indonesia*, Privat Law, Volume III Nomor. 2, Juli-Desember 2015 ;
- Dwinanda, S. *Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Pengadilan. Reformasi Hukum*, XXI(1). <https://doi.org/10.46257/jrh.v21i1.1>, 2017 ;
- Ellya Rosana, *Hukum dan Perkembangan Masyarakat*, Jurnal TAPIS, Volume 9 Nomor 1, Januari-Juni 2013 ;
- Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, *Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*, Acta Diurnal, Volume 1 Nomor 2, Juni 2018;
- Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember, 2018 ;
- Ferry Irawan Febriansyah, *Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa*. Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13, Nomor 25, Februari 2017 ;
- Glenn R. Negley, “Justice”, dalam Louis Shores, ed., *Collier’s Encyclopedia*, Crowell Collier, Volume 13, 1970 ;
- Gultom, A. F., *Iman dengan Akal dan Etika Menurut Thomas Aquinas*. JPAK: Jurnal Pendidikan Agama Katolik, Jakarta, 2016 ;
- Gusti Ayu Ratih Pradnyani, I Gusti Ayu Puspawati, Ida Bagus Putu Utama, *Perjanjian Baku Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, **Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum**, [S.l.], volume 6, nomor 2, Januari 2018, di akses <https://ojs.unud.ac.id/>, tanggal 11 September 2022, 08.21 WIB ;
- Hengki Firmanda. S, *Hakikat Kontrak Menurut Roscoe Pound Dan Relevansinya Terhadap Kontrak Yang Berkaitan Dengan Lingkungan Hidup*, Jurnal Yuridis, Volume 3, Nomor 1, 2016 ;
- Herlin Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*”, Majalah Renvoi, edisi Tahun I, Nomor 10, Maret 2004 ;

- Herlien Budiono dalam Cindawati, *Analisis Kekuatan Mengikat Kontrak Sebagai Dasar Yuridis Dalam Bisnis Internasional*, *Jurnal Arena Hukum* Volume 9 Nomor 3, Desember 2016;
- Inge Dwisvimiari, *Keadilan Dalam Prespektif Filsafat Ilmu Hukum*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11 Nomor 3, September 2011 ;
- Johannes Gunawan, *Reorientasi Hukum Kontrak Di Indonesia*, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 22, Nomor 6, Tahun 2003 ;
- Illona dan Anna Maria Tri Anggraini, *Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence)*, *Jurnal Hukum Adigama*, 2018 ;
- Leung, B Y P and Hui, “E C M Pricing of Pre- Sale Properties with Construction Uncertainties. In: Khosrowshahi, F ( Ed.)”, 21st Annual ARCOM Conference, 7 - 9 September 2005, SOAS, University of London. Association of Researchers in Construction Management, Volume 1, 2005 ;
- Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling”, artikel pada *Jurnal Yuridika*, Volume 32, Nomor 1 Januari 2017 ;
- Luh Nila Winarni, *Asas Itikad Baik Sebagai upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 11 Nomor 21, Februari 2015;
- Lukitaningsih, A., *Perkembangan Konsep Pemasaran: Implementasi Dan Implikasinya*, *Jurnal Maksipreneur*, III(1). Diambil dari <https://ejournal.up45.ac.id/index.php/maksipreneur/article/view/85> , 2013;
- Mario Alberto Tinus, *Proses Eksekusi Jaminan Perbankan dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, *Lex Privatum*, Volume IV, Nomor 8, Oktober- November 2016;
- M. Muhtarom. *Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. *Jurnal Suhuf* Volume 26, Nomor 1 Mei 2014 ;
- M. Roem Silby, *Keadilan Sosial dalam Keuangan Syariah*, *Jurnal Millah*, Volume XV, Nomor 1, 2019;
- Muchsin, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Disertasi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003 ;
- Muhammad Anies, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar*, *Jurnal Al Daulah* Volume 5 Nomor 2, Desember 2016 ;

- Muhammad Arifin, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatasan Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum. Volume 14. Nomor 2. September 2011 ;
- Novalia Arnita Simamora, Tan Kamello, Rosnidar Sembiring, Jelly Leviza, *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pendahuluan (voor overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37 ;*
- Pawana, S. C., *Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer*, Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, 4(No.2,November),p.4.,2019.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p15> ;
- P.S. Atijah, *Promises, Morals and Laws*, Clarendon Press, Oxford, 1981 (selanjutnya disingkat P.S. Atiyah I), h. 1-8, dikutip dari Agus Yudha Hernoko, *Disertasi Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial*, Jurnal Hukum dan Peradilan Volume 5 Nomor 3, November 2016 ;
- Potoboda, Stefen., Akibat, *Hukum Kegagalan Dalam Memenuhi Kewajiban Kontraktual*, Jurnal Lex et Societatis. Vol.2 No. 1. Januari 2014 ;
- Ragga, Bimantara., *Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Ekekesi Jaminan Hak Tanggungan atas Nama Pribadi*”, Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 3 Nomor 2, Maret 2019;
- Riyo Wuryanto, *Efektifitas Grosse Akta Pengakuan Hutang dalam Praktik Pemberian Kredit Perbankan di Surakarta*, Repertorium, Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2018 ;
- Purbandari, *Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit*, Lex Jurnalica, Volume 10 Nomor 3, 2013 ;
- R. Suharto, S. M. Badriyah, and K. Kashadi, *Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia*, Law, Development and Justice Review, Volume 2, Nomor 1, pp. 23-32, May. 2019;
- Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016;
- Urip Santoso, *Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional (Suatu Kajian Tentang Pemilikan, Peralihan Dan Pembebanan Hak)*, Yuridika, 2003 ;
- Van Dunne dalam Fani Martiawan, *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*, Jurnal Yuridika, Volume 30, Nomor 2, Mei 2015 ;

- Van Dunne dan Gr. Van Der Burgt, *Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan Bagian III, terjemahan Sudikno Mertokusumo*, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia, Medan, 1987 ;
- Yusuf Saepul Zamil, *Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Susun atau Rumah Susun Di Atas Tanah Pengelolaan*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Arena Hukum, Volume 10, Nomor 3, pp. 441-461, Malang, 2017;
- Zulkarnain R. D. Latif, *Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan* , Lex Administratum, Volume IV Nomor 2, Februari 2016.

### **C. Undang-Undang dan Peraturan lainnya**

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1994, Jakarta ;
- Menteri Dalam Negeri, *Peraturan No.5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.*
- Menteri Keuangan Republik Indonesia, *Keputusan Nomor 29/KMK.01/1996 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat – Bank BTN (KPR-BTN)*;
- Menteri Keuangan Republik Indonesia, *Keputusan Nomor 340/KM/01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank ;*
- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR No.11/PRT/M/2019)*;
- Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Prejanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum ;*
- Menteri Perumahan Rakyat, *Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ;*
- Negara Republik Indonesia, *Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan)*;
- Negara Republik Indonesia, *Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ;*



Republik Indonesia, *Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja* ;

Republik Indonesia, *Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun* ;

Republik Indonesia, *Undang- Undang Nomor 5 Republik Indonesia Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.*

Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun* ;

Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah* ;

Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman* ;

Pengadilan Niaga Semarang, *Surat Keputusan Nomor 15/Pdt-Sus/Pn.Smg tanggal 25 Mei 2021 mengabulkan permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) terhadap PT. Abimanyuland Cahaya Asia (Rumah Susun Abimanyu Semarang)* ;

Program Doktor (S3) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Unissula, *Buku Pedoman Panduan Penyusunan Disertasi*, , Semarang, 2019 ;

Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang, 2012;

#### **D. Sumber Website**

[https://www.99.co.id/panduan/pengertian-Rumah Susun](https://www.99.co.id/panduan/pengertian-Rumah%20Susun) diakses pada tanggal 09 Februari 2022;

<https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/sekretariat-badan-penggunaan-asas-diskresi-dalam-pengambilan-keputusan> diakses pada tanggal 07 Agustus 2022 pukul 11.19 WIB ;

<http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakanhukum.com.pdf> diakses tanggal 28 Januari 2021; Jimly Asshiddiqie, *Penegakan Hukum* ;

<https://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli> diakses pada tanggal 23 Januari 2022 ;

<https://www.Duwitmu.com>, 3 Langkah Mudah Mengatasi Naiknya Cicilan KPR”, diunduh tanggal 23 Agustus 2021 Jam 15.00 WIB ;

<https://www.Duwitmu.com>, Cara Mudah Take Over KPR”, diunduh tanggal 22 September 2021 Jam 14.00 WIB ;

<https://www.rumah.com/panduan-properti/> diakses pada tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 10.13 WIB ;

<https://www.lamudi.co.id/journal/jenis.sertifikat.RumahSusun/amp/> diakses pada tanggal 09 September 2020 ;

<https://industri.kontan.co.id/news/mahakarya-melanjutkan-proyek-rumah-susun-dikarawaci> diakses pada 20 Februari 2022 ;

<https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id> diakses pada 21 Februari 2022 ;

[https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/newsrelease/Pages/sp\\_245322.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/newsrelease/Pages/sp_245322.aspx) diakses pada tanggal 03 Maret 2022 ;

<https://www.leosiregar.com/upaya-hukum-konsumen-terhadap-mangkraknya-pembangunan-RumahSusun-yang-diperjanjikan/> diakses pada tanggal 10 Februari 2022 ;

<https://www.idxchannel.com/economics/RumahSusun-di-australia-laris-diminati-investor-ini-aturan-pembiayaannya> diakses pada tanggal 27 April 2021 ;

<https://www.news.detik.com/abc-australia/d-4591961/jangan-beli-RumahSusun-di-australia-jika-bangunannya-lebih-dari-3-lantai> diakses pada tanggal 09 Februari 2022 ;

<https://www.tujuan.co.id/tujuan-pasar-modal-bagi-masyarakat>, diunduh tanggal 08 Juni 2022;

<https://eprint.undip.ac.id> diakses pada tanggal 21 Januari 2022, Turiman, “Memahami Hukum Progresif Prof. Satjipto Rahardjo dalam Paradigma “Thawaf” (Sebuah Kontemplasi Bagaimana Mewujudkan Teori Hukum yang Membumi/Grounded Theory Meng-Indonesia) ;

<https://www.wartaekonomi.co.id/read307078/mpi-terancam-pailit-pemerhati-hukum-pengurus-jangan-abaikan-hak-pembeli-RumahSusun> yang diakses pada Jum'at, 02 Oktober 2020 ;

<https://estates.id> diakses pada tanggal Selasa, 20 Desember 2022 ;

<https://ppdpp.id/KemenPUPRRRI>, diunduh pada tanggal Rabu, 16 Maret 2022 ;

<https://Duwitmu.com>/ Cara Mudah Take Over KPR, diunduh tanggal 22 September 2021 ;

<https://dataindonesia.id/ragam/detail/bpkn-aduan-konsumen-di-indonesia-menurun-pada-2022> di akses tanggal 30 Desember 2022 ;

<https://www.antaraneews.com/berita/3068705/bpkn-terima-792-aduan-konsumen-sepanjang-tahun-2022> di akses tanggal 30 Desember 2022 ;

<https://kumparan.com/kumparanbisnis/membandingkan-perlindungan-konsumen-properti-di-australia-vs-indonesia-1541031069308944023> , wawancara dengan Iwan Sunito CEO Crown Group di akses pada tanggal 10 November 2022 ;

<https://wordpress.com/batasan-asas-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian/>“Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian”, diakses tanggal 20 Agustus 2022 ;

<https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian> SARKOL, Kajian konsep keadilan dalam Pancasila sebagai dasar negara hukum Indonesia, Petrus Kanisius, Prof.Dr. H.R. Soejadi, SH.,SU, diakses pada tanggal 12 Agustus 2022, Pukul 09.29 WIB ;

<https://kbbi.web.id/keadilan> diakses pada tanggal 09 Agustus 2022 Pukul 07.17 WIB ;

<https://ppdpp.id/KemenPUPRRI>, diunduh pada tanggal 16 Maret 2022 pada pukul 14.05 WIB ;

<https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/06/151343121/backlog-rumah-membengkak-jadi-1275-juta-apa-langkah-pemerintah?page=all> diakses pada tanggal 07 Agustus 2022 pukul 09.37 ;

<https://nusantaranews.co/kota-meikarta-dalam-praktik-pre-project-selling-ylki-minta-konsumen-tunda-pembelian/>, diakses Tanggal 07 Agustus 2022 Pukul 14.18 WIB;

<https://housingestate.id/read/2022/12/20/aman-membeli-properti-di-luar-negeri/> , hasil wawancara dengan Reiza Juremi, Senior Property Consultant Crown Group, diakses pada tanggal 01 Januari 2023.

## **E. Wawancara**

Wawancara dengan Safi'i, Pemimpin Grup Retail, Konsumer dan KPR bank bjb Kantor Wilayah 5, Surabaya, tanggal 06 Juli 2022 ;

Wawancara dengan Andika, Manager KPR bank bjb Kantor Wilayah 5, Surabaya, tanggal 06 Juli 2022 ;

Wawancara dengan Linda Xu, Sales dan Marketing Director, *Real Estate Australian Consultant Property*, Estates.Id, Scotts Road Tower #24 – 10, Singapore tanggal 02 Januari 2022 ;

Wawancara dengan Maya Dirja, Australian Project Assistant, *Real Estate Australian Consultant Property*, Estates.Id, Jakarta tanggal 20 Desember 2022.



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Originalitas Disertasi Hasil Inventarisasi Kepustakaan

Tabel 2. Persyaratan Pengajuan Kredit Pemilikan Apartemen

Tabel 3. Simulasi Rincian Biaya KPA

Tabel 4. Kelengkapan Dokumen Permohonan KPA

Tabel 5. Perbandingan mekanisme penerimaan tanda jadi uang muka dan uang pelunasan selama bangunan apartemen belum selesai

Tabel 6. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan dan Pembeli Rumah Susun sebagai Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang Berbasis Nilai Keadilan

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran Disertasi

Gambar 2. Alur Pembelian Rumah Susun Melalui Pelaku Pembangunan

Gambar 3. Alur Pembelian Rumah Susun Melalui KPR

Gambar 4. Alur Pembayaran Dana dari Konsumen Kepada Developer