

**REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI DEBITOR TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERBASIS NILAI KEADILAN BERMARTABAT**

Oleh :

PANDU ADI CAKRANEGARA
NIM: 10302200074

DISERTASI

**Untuk memperoleh gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Hukum
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**

**Dipertahankan pada tanggal 25 September 2025
Di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**



**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

LEMBAR PENGESAHAN DISERTASI
REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
DEBITOR TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERBASIS
NILAI KEADILAN BERMARTABAT

Oleh :


PANDU ADI CAKRANEGARA
NIM : 10302200074


DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat
Guna Memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum
Telah disahkan oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini
Semarang, 25 November 2025

Promotor

Co-Promotor


Prof. Dr. Anis Mashadurohatun, S.H., M.Hum
NIDN. 0621057002


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN. 0607077601

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada ALLAH SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karuniaNYA

Selain itu penulis menyadari bahwa Disertasi ini dapat diselesaikan karena bantuan dan dukungan banyak pihak, oleh karena itu penulis menghaturkan terima kasih yang tulus dan setinggi-tingginya kepada:

1. Yang terhormat, Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Yang terhormat, Dr Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Yang terhormat, Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
4. Yang terhormat, Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum selaku Promotor
5. Yang terhormat, Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Co Promotor
6. Yang terhormat kepada Tim Penguji Disertasi, baik penguji internal maupun eksternal.
7. Yang terhormat, bapak dan Ibu dosen Program Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Semua rekan, teman dan sahabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu disini yang telah memberikan kontribusi yang tidak kecil. Sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.

Semarang, 25 September 2025



Pandu Adi Cakranegara, S.H, MH.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pandu Adi Cakranegara
NIM : 10302200074
Alamat : Perum Grenada Blok F5 nomor 10, Simpangan, Cikarang, Bekasi
Asal Instansi : Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

Dengan ini menyatakan bahwa :

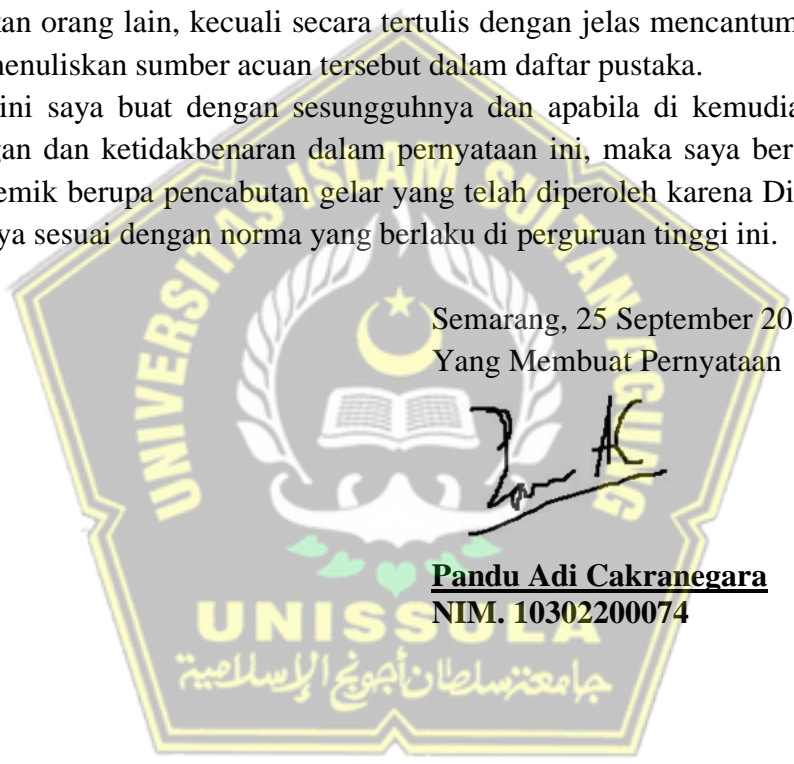
1. Karya Disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor di universitas/ perguruan tinggi manapun).
2. Karya Disertasi ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian penulis sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Promotor dan Co-Promotor.
3. Dalam karya Disertasi ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas mencantumkan sebagai acuan dan menuliskan sumber acuan tersebut dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena Disertasi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Semarang, 25 September 2025

Yang Membuat Pernyataan

Pandu Adi Cakranegara

NIM. 10302200074



ABSTRAK

Indonesia sebagai negara yang memiliki konstitusi ekonomi. Di dalam konstitusi ekonominya, negara Indonesia mengusahakan kesejahteraan rakyat dengan menyediakan kebutuhan pokok yaitu pangan, sandang dan papan atau perumahan. Konstitusi Indonesia mengandung nilai-nilai yang dianut bangsa Indonesia. Selanjutnya nilai-nilai ini menjadi dasar regulasi salah satunya adalah regulasi terkait perlindungan hukum konsumen terutama debitor terhadap KPR. Terdapat ketidakseimbangan hubungan bank dengan debitor di mana bank memiliki posisi dominan sedangkan debitor berada di dalam posisi yang lebih lemah. Oleh karena itu bank dapat memaksakan posisinya dengan mengenakan kontrak baku KPR terhadap debitor. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi debitor terhadap perjanjian KPR sesuai dengan nilai-nilai yang ada di Indonesia yaitu nilai keadilan bermartabat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berlaku di Indonesia yang berdasar pada Pancasila dan UUD 1945. Saat ini terdapat kelemahan-kelemahan hukum di Indonesia yang berasal dari kelemahan substansi, struktur dan budaya hukum yang ada di Indonesia. Kelemahan substansi hukum yaitu peraturan dan perundang-undangan yang ada saat ini bersifat umum untuk mengatur berbagai bentuk perlindungan hukum. Kelemahan struktur hukum adalah terdapat banyak kementerian yang mengatur terkait bidang perumahan dan pendanaan perumahan sehingga rawan terjadinya tumpang tindih pengaturan. Kelemahan budaya hukum adalah regulasi perlindungan konsumen belum didasari oleh nilai-nilai dari Indonesia seperti nilai-nilai keadilan bermartabat. Hasil dari penelitian ini adalah rekonstruksi perlindungan hukum di Indonesia perlu dilakukan di dalam UU Perlindungan Konsumen, UU Perumahan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Konsumen memerlukan perlindungan hukum yang memiliki nilai-nilai keadilan bermartabat. Perlindungan hukum tersebut diciptakan melalui perlindungan hukum yang bersifat preventif, represif dan kuratif. Perlindungan hukum preventif dilakukan melalui rekonstruksi kebijakan pengadaan rumah pemerintah. Secara individual perlindungan hukum preventif dilakukan melalui mekanisme pra kontrak. Sedangkan mekanisme perlindungan hukum represif dilakukan dengan menciptakan kontrak yang memenuhi nilai-nilai keadilan bermartabat salah satunya melalui pengaturan suku bunga floating. Dan perlindungan hukum kuratif dilakukan melalui restrukturisasi dan penagihan yang etis.

Kata kunci: rekonstruksi, regulasi, perlindungan Kredit Pemilikan Rumah, keadilan bermartabat

ABSTRACT

Indonesia as a country has an economic constitution. In its economic constitution, the Indonesian state seeks the welfare of the people by providing basic needs, namely food, clothing and shelter or housing. The Indonesian Constitution contains the values embraced by the Indonesian nation. Furthermore, these values become the basis for regulation, one of which is regulation related to consumer legal protection, especially debtors to mortgages. There is an imbalance in the relationship between banks and debtors where banks have a dominant position while debtors are in a weaker position. Therefore, the bank can impose its position by imposing a standard mortgage contract on the debtor. The purpose of this research is to reconstruct the regulation of legal protection for debtors against mortgage agreements in accordance with the values that exist in Indonesia, namely the value of dignified justice. The method used in this research is the normative juridical method, namely by examining the sources of law applicable in Indonesia based on Pancasila and the 1945 Constitution. Currently there are legal weaknesses in Indonesia that come from weaknesses in the substance, structure and culture of law in Indonesia. The weakness of legal substance is that the existing laws and regulations are general in nature to regulate various forms of legal protection. The weakness of the legal structure is that there are many ministries that regulate the field of housing and housing finance so that it is prone to overlapping arrangements. The weakness of legal culture is that consumer protection regulations have not been based on Indonesian values such as the values of dignified justice. The result of this research is the reconstruction of legal protection in Indonesia needs to be done in the Consumer Protection Law, Housing Law and Financial Services Authority Regulation. Consumers need legal protection that has dignified justice values. The legal protection is created through preventive, repressive and curative legal protection. Preventive legal protection is carried out through the reconstruction of government housing procurement policies. Individually, preventive legal protection is carried out through a pre-contract mechanism. While the repressive legal protection mechanism is carried out by creating contracts that fulfil the values of dignified justice, one of which is through setting floating interest rates. And curative legal protection is carried out through restructuring and ethical billing.

Keywords: *reconstruction, regulation, mortgage protection, dignified justice*

RINGKASAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia menganut konstitusi ekonomi yaitu negara yang mengatur kebijakan ekonomi di dalam konstitusinya. Konstitusi utama negara Indonesia adalah UUD 1945 di mana di dalamnya terdapat secara khusus Pasal 27, Pasal 28, Pasal 33 dan Pasal 34. Pasal 27 menyatakan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memberikan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Pengaturan mengenai kehidupan yang layak ini kemudian diatur pada Pasal 28H ayat (1) yaitu bahwa warga negara berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal dan berada di dalam lingkungan hidup yang sehat dan baik. Untuk mencapai ini maka negara menguasai sumber daya yang mempengaruhi hajat hidup orang banyak untuk digunakan memenuhi kebutuhan rakyat Indonesia.

Penyediaan rumah seperti disebutkan di dalam Pasal 28 H selanjutnya menjadi tanggung jawab negara. Dalam pelaksanaannya negara memiliki tiga pilihan yaitu pertama secara penuh bertanggung jawab, kedua negara memberikan insentif dan subsidi, dan ketiga negara bekerjasama dengan pihak swasta.

Penyediaan perumahan adalah hal yang terkait dengan berbagai hal. Pertama perumahan adalah terkait dengan penyediaan tanah, terkait dengan pembangunan rumah, dan terkait dengan pendanaan. Karena itu penyediaan rumah merupakan hal yang kompleks yang melibatkan berbagai institusi yang saling terkait. Terbatasnya tanah akan menyebabkan harga tanah menjadi mahal sehingga pengembang membeli tanah dengan harga mahal dan konsekuensinya harga rumah menjadi mahal. Ketika harga rumah mahal maka masyarakat akan bergantung pada pendanaan dari bank untuk membeli rumah.

Penyediaan perumahan masyarakat Indonesia saat ini berubah dari penyediaan mandiri oleh masyarakat yang hidup di pedesaan dengan menggunakan tanah yang telah dimiliki dan

dibangun dengan menggunakan bahan bangunan yang berasal dari lingkungan sekitar dengan pembangunan dilaksanakan secara gotong royong dengan masyarakat sekitar. Meningkatnya urbanisasi ke perkotaan membuat masyarakat berubah mata pencahariannya dari petani menjadi pekerja dan hubungan masyarakat yang tidak seerat di pedesaan¹. Berbeda dengan masyarakat pedesaan, masyarakat kota membeli tanah atau rumah dengan tanah secara mandiri. Baik pemerintah dan sektor swasta memiliki keterbatasan dalam menyediakan perumahan di perkotaan karena tingginya permintaan rumah di kawasan perkotaan tetapi luas tanah terbatas. Konsekuensi dari hal ini adalah terjadinya *backlog* perumahan dan mahalnnya harga rumah. Karena harga rumah mahal maka masyarakat membutuhkan pendanaan. Di Indonesia tanggung jawab pendanaan rumah diserahkan kepada bank. Oleh karena itu konsumen berada dalam posisi lebih lemah dari bank karena ketergantungan ini².

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini merumuskan tiga masalah pokok yang dibahas yaitu:

1. Mengapa regulasi bagi debitor Kredit Pemilikan Rumah belum berbasis keadilan bermartabat?
2. Bagaimana kelemahan perlindungan hukum yang ada saat ini untuk melindungi kepentingan debitor Kredit Pemilikan Rumah?
3. Bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum bagi debitor Kredit Pemilikan Rumah berbasis nilai keadilan bermartabat?

¹ Andriansyah, Asep Nurwanda, & Bahtiar Rifai, "Structural change and regional economic growth in Indonesia", Bulletin of Indonesian Economic Studies, Vol. 59, No.1, 2023, hal. 91-117.

² Daniel Dieckelmann, Hannah Sabine Hempell, Barbara Jarmulska, Jan Hannes Lang, dan Marek Rusnák, "House prices and ultra-low interest rates: exploring the non-linear nexus", Social Science Research Network, Vol 2789, 2023.

C. Kerangka Teori

Penelitian ini mencoba menghubungkan *grand theory* yang menjadi falsafah dasar dari rekonstruksi hukum yang akan dilakukan. *Grand theory* yang dipilih adalah teori keadilan bermartabat. Teori keadilan bermartabat dipilih karena teori ini adalah teori yang dibangun atas dasar nilai-nilai yang berkembang di Indonesia.

Grand theory yang bersifat falsafah kemudian dihubungkan oleh *middle range theory* ke *applied theory*. *Middle range theory* adalah teori yang menjadi jembatan dari filsafat ke hukum yang bersifat terapan. *Middle range theory* yang dipilih adalah hukum ekonomi Islam atau disebut juga hukum syariah. Hukum syariah merupakan cara pandang alternatif dari sistem ekonomi arus utama sehingga menjadi sebuah paradigma alternatif dalam melihat permasalahan hukum dan ekonomi yang ada.

Pada akhirnya rekonstruksi hukum adalah bagaimana untuk melakukan rekonstruksi hukum agar hukum dapat mencapai tujuannya. Dalam hal ini tujuan dari penelitian ini adalah menemukan cara untuk meningkatkan perlindungan hukum konsumen. Perlindungan hukum konsumen khususnya debitur yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah tidak berdiri sendiri melainkan terdapat hukum-hukum lain yang terkait. Hukum-hukum lain yang terkait adalah hukum perumahan, hukum pertanahan dan hukum perbankan.

D. Kerangka Konseptual

1. Konsep Rekonstruksi Hukum

Rekonstruksi hukum merupakan sebuah proses penafsiran hukum. Rekonstruksi hukum dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain:

- a. Rekonstruksi Hukum dengan Analogi

Rekonstruksi hukum dengan analogi adalah rekonstruksi hukum yang mencoba memecahkan suatu masalah yang belum ada jawaban hukumnya atau terdapat kekosongan hukum dengan mencari sebuah kerangka hukum yang mendekatinya. Pada dasarnya suatu perkara yang sama tidak boleh diadili secara berbeda dan suatu perkara yang berbeda tidak dapat diadili secara sama. Berdasar prinsip ini maka suatu perkara akan didekati dengan kerangka hukum yang paling mirip dengan perkara tersebut sepanjang terdapat rasionalitas hukum di belakangnya.

b. Rekonstruksi Hukum dengan Penghalusan Hukum

Rekonstruksi hukum dengan penghalusan hukum adalah rekonstruksi hukum dengan melihat bagaimana posisi hukum tersebut di dalam suatu sistem hukum. Suatu hukum kemudian disatukan, disederhanakan dan dibuat menjadi sistematis.

c. Rekonstruksi Hukum dengan Komparasi Hukum

Rekonstruksi hukum dengan komparasi hukum adalah proses merekonstruksi hukum dengan cara membandingkan bagaimana sistem hukum di negara lain yang memiliki sistem hukum serupa dengan Indonesia membuat regulasi untuk memecahkan masalah tersebut. Komparasi hukum dapat dilakukan juga dengan negara yang memiliki sistem hukum yang berbeda untuk melihat bagaimana negara lain mendekati suatu masalah dari sisi hukum.

d. Rekonstruksi Hukum dengan Historis

Rekonstruksi hukum dengan historis adalah dengan melihat sejarah terbentuknya suatu hukum. Dengan melihat latar belakang terbentuknya suatu hukum dan di dalam konteks waktunya maka dapat dilihat pertimbangan yang diambil para pembuat hukum pada waktu tersebut dan kemudian dibandingkan dengan konteks waktu sekarang.

1. Rekonstruksi Hukum dengan Sosiologis

Rekonstruksi hukum dengan sosiologis melakukan rekonstruksi hukum dengan melihat konteks di mana hukum berada. Ketika konteks masyarakat berubah maka hukum harus berubah untuk mengikuti perkembangan masyarakat dan menjadi bagian dari merekayasa masyarakat.

2. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari tiga jenis yaitu perlindungan preventif, represif dan kuratif. Ketiga bentuk perlindungan hukum ini merupakan sebuah siklus yang saling berhubungan. Perlindungan represif adalah perlindungan hukum yang paling umum dimana hukum menjadi panduan yang menyatakan berbagai larangan untuk melakukan sesuatu. Namun perlindungan hukum dimulai dari kegiatan preventif yaitu untuk memastikan agar seseorang tidak mampu atau mengurangi motif dan insentif untuk melakukan perbuatan yang dilarang. Perlindungan hukum kuratif yaitu perlindungan hukum untuk memperbaiki kesalahan atau adanya pelanggaran hukum³.

3. Konsep Debitor

Debitor adalah pihak yang berutang kepada kreditor atau pemberi utang dalam hal ini dapat berupa individu atau perusahaan.

4. Konsep Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah merupakan bentuk kredit yang secara khusus diperuntukkan untuk kepemilikan rumah. Oleh karena itu kredit pemilikan rumah memiliki karakteristik antara lain

³ Kendati, Cynthia, Yuhelson, and Maryano. "Perlindungan Hukum terhadap Anggota Terkait Koperasi Simpan Pinjam yang Dinyatakan Pailit." ARMADA: Jurnal Penelitian Multidisiplin, Vol 2 Nomor 1, 2024, hal. 20-31.

penggunaan kredit diperuntukkan hanya untuk satu tujuan yaitu untuk membeli rumah. Rumah tersebut digunakan sebagai jaminan. Untuk mengurangi risiko maka peminjam harus menyertakan pembayaran uang muka. Dan terakhir KPR bersifat jangka panjang dan dapat dilakukan secara komersial dengan menggunakan bunga atau secara syariah.

5. Konsep Keadilan Bermartabat

Keadilan bermartabat merupakan sebuah filsafat hukum yang menggunakan dasar dari nilai-nilai yang berkembang di Indonesia yaitu Pancasila terutama di dalamnya adalah sila kedua yaitu kemanusiaan yang adil beradab. Keadilan bermartabat mempertemukan arus atas yaitu falsafah hukum alam yang berasal dari Tuhan dengan arus bawah yaitu nilai-nilai manusia. Dengan demikian dasar dari keadilan bermartabat adalah bagaimana hukum memanusiakan manusia⁴.

E. Metode Penelitian

A. Paradigma Penelitian

Paradigma penelitian hukum merupakan sebuah kerangka yang digunakan seorang peneliti hukum untuk meneliti fenomena hukum. Di dalam paradigma penelitian hukum terdapat asumsi-asumsi yang digunakan, konsep-konsep kunci dan metodologi hukum untuk membahas suatu fenomena. Paradigma yang berbeda akan menggunakan asumsi yang berbeda, konsep yang berbeda dan metodologi hukum yang berbeda sehingga hasil akhirnya pun akan berbeda.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berusaha meneliti bagaimana hukum diinterpretasikan dan diterapkan dalam praktiknya.

⁴ Teguh Prasetyo, 2019, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Jakarta.

Praktek hukum akan berdampak terhadap individu, golongan atau kelompok tertentu dan masyarakat. Dampak tersebut dapat sesuai dengan harapan hukum atau tidak sesuai dengan harapan dari hukum tersebut. Ketika dampak dari hukum tersebut tidak sesuai maka penelitian kualitatif dapat digunakan untuk mengembangkan teori baru atau melakukan rekonstruksi hukum⁵.

C. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum terdiri dari yuridis normatif dan yuridis empiris. Yuridis normatif adalah penelitian hukum yang mencoba memecahkan masalah dengan melihat ke sumber hukum baik pada tingkat primer, sekunder dan tersier.

Jenis penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum yuridis yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dengan melihat data empiris seperti dengan menggunakan wawancara kepada pihak yang terkait dengan peraturan dan undang-undang yang diteliti.

D. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang langsung diambil dari lapangan. Data primer dapat diambil dengan menggunakan salah satunya wawancara. Data sekunder adalah data yang sudah disediakan oleh pihak lain dalam hal ini adalah data terkait sumber hukum. Sumber hukum sendiri dibagi menjadi tiga yaitu atau sumber hukum primer, sumber hukum sekunder dan sumber hukum tersier.

⁵ Norman Denzin, Yvonna Lincoln, Michael Donald Giardina, dan Gaile Cannella, 2023, *The Sage Handbook of Qualitative Research*, Sage publications, California.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data terdiri dari teknik pengumpulan data menggunakan wawancara untuk pengambilan data yang bersifat primer dan studi perpustakaan untuk data yang bersifat sekunder yaitu dengan mencari dari sumber hukum.

F. Pembahasan

Perlindungan hukum terhadap konsumen peminjam atau debitor Kredit Pemilikan Rumah tidak cukup dilakukan melalui kerangka hukum yang ada saat ini. Perlindungan hukum perlu dilakukan melalui keberpihakan regulasi kredit perumahan rakyat dan melalui mekanisme kontrak pada perjanjian KPR individual. Masing-masing bentuk regulasi perlindungan konsumen terdiri tahap preventif, represif dan kuratif. Ketika ketika tahapan ini masing-masing memiliki kemampuan untuk melindungi konsumen maka konsumen akan terlindungi.

1. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Konsumen Jasa Keuangan Melalui Keberpihakan Kebijakan Perumahan Rakyat

Rekonstruksi regulasi perlindungan debitor terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia diperlukan karena terdapat ketidakseimbangan dalam hukum perlindungan konsumen terutama konsumen KPR. Hukum perlindungan konsumen di Indonesia lebih memihak kepada kreditor daripada debitor sehingga hak-hak debitor rawan untuk dilanggar. Untuk meningkatkan regulasi perlindungan hukum maka diperlukan rekonstruksi hukum. Rekonstruksi hukum yang dilakukan adalah terkait dengan peraturan-peraturan yang terkait dengan KPR. .

Di dalam regulasi terkait perlindungan hukum bagi debitor terhadap KPR terdiri dari perlindungan hukum secara regulasi dan perlindungan melalui mekanisme kontrak. Jenis perlindungan hukum terdapat tiga yaitu perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum kuratif.

Di dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tidak terdapat aturan yang mengatur secara tersurat terkait KPR. Diperlukan pengaturan terkait pemberian kredit yang dikhususkan untuk berbagai segmen peminjam. Saat ini di Indonesia hanya terdapat dua segmen peminjam KPR yaitu MBR dan segmen komersial. Pembagian segmen ini tidak mampu mengenali kebutuhan dari berbagai segmen dari masyarakat antara lain segmen pembeli rumah pertama, segmen kaum muda, segmen masyarakat mampu dan segmen masyarakat tidak mampu. Konsekuensi dari pembagian segmen yang terlalu luas ini adalah tidak adanya regulasi terkait segmen-segmen yang memiliki karakteristik berbeda. Hal yang pertama pada perlindungan hukum preventif yang perlu diatur adalah regulasi terkait segmentasi peminjam KPR. Regulasi terkait segmentasi KPR akan mempengaruhi regulasi lainnya terkait perlindungan hukum debitur KPR. Regulasi selanjutnya adalah perlindungan hukum melalui kebijakan fiskal bagi masing-masing segmen. Pajak dapat difungsikan sebagai alat alokasi kesejahteraan di mana segmen yang mampu dapat membantu segmen yang lebih membutuhkan. Tanpa adanya kebijakan pajak yang tepat maka segmen yang mampu akan mengakumulasi kekayaan melalui investasi rumah sehingga mengurangi persediaan rumah yang ada di pasar. Berkurangnya ketersediaan rumah di pasar akan meningkatkan harga rumah sehingga segmen masyarakat lain seperti segmen pembeli muda dan pembeli rumah pertama akan sulit membeli rumah. Jika hal ini dibiarkan terus maka segmen mampu akan memiliki beberapa rumah sementara segmen rumah bahkan sulit untuk mendapatkan rumah. Regulasi yang mendukung kebijakan fiskal adalah regulasi terkait pendanaan. Selama ini tanggung jawab pendanaan dibebankan hanya kepada perbankan. Untuk meningkatkan likuiditas pendanaan KPR maka perlu terdapat alternatif pendanaan seperti yang diterapkan di negara maju sehingga investor ritel pun dapat turut serta dalam pendanaan KPR.

Regulasi represif yang perlu dilakukan untuk meningkatkan perlindungan hukum debitur terhadap KPR adalah melalui regulasi bunga. Pemerintah Indonesia mewajibkan

pengembang besar melalui Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mengalokasikan lantai yang dibangun sebanyak dua puluh persen untuk rumah bersubsidi. Namun tidak terdapat kewajiban yang sama bagi bank untuk menyediakan sebagian dari pendanaannya untuk segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang memerlukan KPR. Selain perlu adanya regulasi bunga juga diperlukan regulasi terkait tenor. Tenor yang makin panjang akan menghasilkan total pembayaran yang lebih besar bagi debitor namun akan meringankan cicilannya.

Regulasi kuratif yang diperlukan untuk meningkatkan perlindungan hukum debitor terhadap KPR adalah melalui penciptaan asuransi untuk KPR. Asuransi merupakan suatu mekanisme pengelolaan risiko bagi bank. Pengelolaan risiko akan menjadi semakin penting ketika aset yang dikelola bank adalah aset yang bernilai tinggi dan bersifat jangka panjang seperti KPR. Pemerintah Indonesia telah menciptakan asuransi untuk penabung melalui Lembaga Penjaminan Simpanan. Idealnya terdapat mekanisme yang sama diciptakan oleh pemerintah untuk aset KPR. Dengan adanya asuransi KPR maka bank akan terlindungi dari gagal bayar debitor. Dari sisi debitor maka debitor juga tidak akan terbebani oleh penjualan aset secara cepat oleh bank ketika debitor tidak sanggup membayar. Debitor bisa mengalami ketidakmampuan membayar yang bersifat sementara sehingga tidak perlu langsung masuk ke tahap likuidasi. Pemerintah dapat mengeluarkan regulasi terkait likuiditas kredit sementara untuk membantu debitor sampai kondisi ekonominya pulih.

Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi debitor terhadap KPR adalah dengan melalui regulasi kebijakan yang pro kepemilikan rumah oleh debitor dan melalui mekanisme kontrak. Bentuk rekonstruksi regulasi untuk menciptakan kebijakan yang pro kepemilikan rumah seperti pada tabel di bawah ini:

Promotif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Transparansi dan edukasi Pemerintah telah mewajibkan kepada bank melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Konsumen. Peraturan ini mengharuskan bank tidak hanya transparan dalam memberikan informasi tetapi juga untuk melakukan edukasi untuk meningkatkan literasi keuangan konsumen secara umum dan konsumen yang hendak mengajukan Kredit Perumahan Rakyat. 2. Alternatif pendanaan Alternatif pendanaan merupakan salah satu cara untuk menciptakan keseimbangan antara produsen dan konsumen. Di Indonesia bank memiliki posisi dominan dibandingkan dengan debitor. Oleh karena itu dengan menciptakan alternatif pendanaan maka debitor akan memiliki pilihan. Alternatif pendanaan dapat diciptakan salah satunya melalui sekuritisasi KPR.
Preventif	<ol style="list-style-type: none"> 3. Pencegahan pemberian kredit secara berlebihan Pemerintah telah mengatur kepada Bank melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value (LTV) untuk Kredit Properti Peraturan ini mengatur tentang batas maksimum kredit yang dapat diberikan bank kepada debitor. Peraturan ini mencegah bank untuk memberikan kredit berlebihan kepada konsumen sehingga membebani konsumen untuk membayar kembali KPR nya. 4. Pembagian segmentasi Saat ini di Indonesia pemberian kredit hanya didasarkan pada dua segmen yaitu segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan segmen masyarakat umum. Segmen ini sangat luas dan mengabaikan karakteristik berbagai segmen yang ada pada segmen masyarakat umum antara lain: <ol style="list-style-type: none"> a. Segmen masyarakat muda b. Segmen pembeli pertama c. Segmen masyarakat mampu 5. Rekonstruksi regulasi terkait tenor pinjaman Melalui kebijakan dengan memperpanjang tenor pinjaman maka pemerintah dapat memperingan cicilan yang harus dibayar oleh debitor.
Represif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rekonstruksi regulasi fiskal Di berbagai negara maju regulasi fiskal diarahkan untuk membantu debitor membayar KPR dengan mengurangi beban pajak dengan beban bunga cicilan KPR. 2. Rekonstruksi regulasi subsidi Pemerintah mewajibkan pengembang besar untuk menyediakan dua puluh persen dari lahan yang dibangunnya untuk pembangunan rumah bersubsidi

	<p>melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.</p> <p>Tidak terdapat aturan yang sama yang mewajibkan bank besar di Indonesia untuk memberikan subsidi bunga kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah padahal empat bank terbesar di Indonesia menguasai lebih dari lima puluh persen aset perbankan nasional.</p>
Kuratif	<p>Asuransi KPR</p> <p>Asuransi KPR memberikan perlindungan kepada bank dari kegagalan membayar debitor. Saat ini yang telah ada di Indonesia adalah asuransi KPR untuk perlindungan dari kematian debitor dan asuransi rumah. Idealnya diperlukan asuransi yang melindungi bank dari gagal bayar debitor yang berasal dari kehilangan pekerjaan atau penurunan penghasilan debitor.</p>
Rehabilitatif	<p>Bantuan likuiditas sementara</p> <p>Agar debitor tetap mampu membayar maka diperlukan bantuan likuiditas sementara yang dapat berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pemerintah Bank Swasta

2. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Konsumen Jasa Keuangan dengan Perlindungan Hukum Melalui Kontrak

1. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Konsumen Pada Tahap Pra Kontrak

Bentuk perlindungan konsumen secara individual atau mikro adalah dengan melakukan kontrak. Kontrak dapat digunakan untuk memberikan perlindungan hukum preventif, represif dan kuratif. Perlindungan hukum preventif kontrak terjadi pada saat pra kontrak. Pada tahap pra kontrak pemerintah melalui regulator keuangan memerintahkan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan untuk:

- Melakukan transparansi terhadap konsumen pada Pasal 4
 - Menyampaikan informasi dengan bahasa yang mudah dimengerti oleh orang awam
- Pasal 7

- c. Memberikan informasi terkait pedoman penyusunan biaya harga produk atau jasa pada Pasal 13
- d. Memberikan edukasi terkait literasi keuangan pada Pasal 14.
- e. Memenuhi tiga asas dalam membuat perjanjian yaitu asas keseimbangan, keadilan dan kewajiban.

Teori hukum keadilan bermartabat memandang bahwa keadilan tidak hanya berarti kesamaan tetapi juga keseimbangan di mana masing-masing pihak memiliki tanggung jawab sesuai kemampuannya⁶. Untuk menjaga agar masing-masing pihak mengerti hak dan kewajibannya maka kontrak harus transparan. Di sini transparan berarti kejelasan yaitu:

1. Kejelasan bahasa kontrak

Kontrak harus ditulis dengan jelas dan dengan bahasa yang sederhana dan mudah dimengerti oleh orang awam.

2. Kejelasan hak dan kewajiban

Konsumen harus dijelaskan dan diedukasi oleh bank terkait hak dan kewajibannya pada saat meminjam KPR.

3. Kejelasan risiko

Konsumen harus dijelaskan risiko yang dihadapinya termasuk di dalamnya risiko ketika terjadi perubahan ekonomi dengan adanya suku bunga floating.

4. Kejelasan biaya

Di dalam kontrak harus ditulis segala biaya yang ditanggung oleh konsumen dan yang akan ditanggung konsumen di masa depan terkait pinjaman KPR.

Pada tahapan Pra Kontrak rekonstruksi yang dapat dilakukan adalah:

⁶ Teguh Prasetyo, 2019, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Jakarta.

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
Pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa : “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.”	Tidak terdapat keharusan untuk mengungkapkan secara penuh atau disebut juga <i>full disclosure</i> sehingga dapat diinterpretasikan bahwa pemberian informasi yang diberikan cukup pada batasan <i>adequate disclosure</i> . Terkait kejelasan tidak disebutkan lebih jauh yang dimaksud dengan dimensi apa saja yang harus jelas. Paling tidak dimensi yang ada adalah dimensi: 1. Kejelasan Bahasa 2. Kejelasan hak dan kewajiban 3. Kejelasan risiko 4. Kejelasan biaya	Pasal 4 ayat 1 dapat direkonstruksi menjadi: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, tidak menyesatkan dan <u>menjelaskan segala hak dan kewajiban, risiko dan biaya yang timbul dari jasa keuangan tersebut dan dan mengungkapkan segala informasi bersifat materiil.</u> ”
Pasal 13 disebutkan bahwa: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan.”	Tidak terdapat pengaturan terkait: 1. Suku Bunga Dasar: 2. Margin/Spread: 3. Frekuensi Penyesuaian: 4. Batas Maksimum 5. Hak Debitor untuk Melunasi Lebih Awal: . 6. Penyelesaian Sengketa:	Pasal 13 dapat direkonstruksi menjadi: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan yang memuat <u>minimum pengaturan terkait suku bunga acuan, marjin yang ditetapkan, frekuensi penyesuaian, batas maksimum tingkat suku bunga, hak debitor untuk melunasi lebih awal dan penyelesaian jika terjadi sengketa.</u> ”

2. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Konsumen Pada Tahap Kontrak

Perlindungan represif pada tahap kontrak adalah bentuk perlindungan hukum dengan cara memaksa pihak yang berkontrak untuk mematuhi ketentuan dari kontrak. Pada perjanjian KPR yang bersifat jangka panjang terdapat unsur ketidakpastian, salah satunya adalah ketidakpastian

terhadap tingkat suku bunga. Untuk mengatasi risiko ini maka bank menggunakan mekanisme bunga *floating* untuk mentransfer risiko suku bunga kepada debitor. Keberadaan kontrak menimbulkan risiko bagi debitor namun keberadaan bunga *floating* akan menimbulkan risiko yang lebih tinggi pada saat tingkat suku bunga naik. Suku bunga *floating* ini merupakan sebuah upaya bank untuk mengelola risiko seperti yang diamanatkan oleh POJK Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum.

Suku bunga floating menciptakan ketidakseimbangan posisi kreditor dan debitor karena konsumen ritel mengalami dua tekanan pada saat suku bunga naik. Pertama tekanan inflasi dari kebutuhan sehari-hari dan kedua tekanan dari kenaikan tingkat suku bunga pinjaman KPR. Akibatnya debitor yang pada saat dilaksanakan perjanjian pra kontraktual telah dinyatakan bank sanggup membayar dan sehat kondisi keuangannya, belum tentu akan tetap sehat kondisi keuangannya ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga. Di sisi lain bank didorong untuk memberikan kredit pemilikan rumah sebagai bagian dari upaya bagi masyarakat agar dapat memiliki rumah. Jika bank terlalu bersikap konservatif maka akan lebih sedikit debitor yang dapat meminjam kepada bank dan hal ini bertentangan dengan niat pemerintah seperti yang tertuang di dalam POJK Nomor 14/POJK.03/2018 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan yang mendorong relaksasi kredit untuk memungkinkan masyarakat memiliki rumah. Pemerintah melalui Kementerian Perumahan mengatur terkait pemberian subsidi dan bunga mengambang melalui Peraturan Menteri.

Pada saat kontrak berjalan hukum keadilan bermartabat berperan memberikan perlindungan terutama dari praktek pemberian bunga yang berlebihan. Bank dan debitor memiliki posisi yang berbeda secara ekonomi di mana bank memiliki posisi yang dominan secara ekonomi. Ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga maka bank harus menghindari

praktek mengenakan bunga berlebih. Yang dimaksud dengan bunga berlebih berdasarkan hukum keadilan bermartabat adalah bunga yang melebihi kemampuan individu dalam hal ini debitor untuk menanggungnya. Untuk menciptakan kontrak yang mencerminkan keadilan bermartabat dengan bunga floating maka ada beberapa hal yang dapat diatur dalam hukum dan peraturan yaitu:

- a. Penggunaan acuan terhadap pengenaan bunga yang berlaku umum dan tidak diskriminatif.
- b. Pembatasan fluktuasi suku bunga karena fluktuasi akan terkait dengan likuiditas yang perlu disediakan debitor.
- c. Pembagian beban yang adil ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga dan juga pada saat penurunan suku bunga.
- d. Penawaran opsi suku bunga tetap.

Keadilan bermartabat pada suku bunga floating akan mengurangi dampak dari fluktuasi ekonomi dan akan mengurangi beban debitor sehingga dapat menciptakan hubungan yang berkelanjutan antara kreditor dan debitor⁷.

Pada tahapan Kontrak rekonstruksi yang dapat dilakukan adalah:

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
Pasal 12 ayat 3 menyebutkan bahwa : “Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan produk dan/atau layanan tanpa	Perjanjian baku tidak memberi kesempatan bagi konsumen untuk bernegosiasi. Hal ini tidak sesuai dengan nilai-nilai dari Pancasila yang mengedepankan musyawarah untuk mufakat. Alasan efisiensi dalam perjanjian KPR tidaklah	Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan atau <u>menyatakan kesanggupannya</u> terhadap produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.

⁷ Teguh Prasetyo, 2019, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Jakarta.

dikenakan ganti rugi apapun.”	tepat karena nilai kontrak KPR tergolong tinggi sehingga bank seharusnya dapat memfasilitasi kontrak yang sesuai dengan kemampuan pelanggan.	
-------------------------------	--	--

3. Rekonstruksi Perlindungan Hukum Konsumen Pasca Kontrak

Pada saat konsumen gagal membayar maka bank akan mengenakan klausula pada kontrak seperti denda. Ketika konsumen gagal membayar maka baik debitor dan kreditor berada dalam posisi yang lebih tidak menguntungkan dibandingkan apabila debitor mampu membayar hutangnya hingga lunas. Kegagalan membayar debitor perlu dilihat dari beberapa sisi. Pertama dari sisi waktu apakah ketidakmampuan membayar debitor bersifat sementara atau permanen. Kedua dari sisi penyebab ketidakmampuan bayar apakah karena terjadinya perubahan ekonomi atau karena perubahan kemampuan debitor.

Risiko kegagalan debitor KPR dianggap sebagai *default risk*. Namun sebenarnya pada pinjaman KPR yang merupakan pinjaman dengan jaminan maka sifat kegagalan bayar ini lebih mirip dengan *prepayment risk* atau risiko pembayaran lebih awal. Perbedaan antara *prepayment risk* pada pinjaman KPR dengan *prepayment risk* pada obligasi adalah pada *prepayment risk* di obligasi kreditor mendapatkan uang tunai namun pada *prepayment risk* di pinjaman KPR bank sebagai kreditor mendapatkan aset berupa rumah. Risiko bank pun juga lebih rendah karena rumah tersebut telah dibayar uang mukanya sehingga jaminan rumah selalu bernilai lebih tinggi dari pinjaman.

Pada saat debitor gagal bayar maka teori hukum keadilan bermartabat mengharuskan bank untuk tetap menghargai kreditor dan memperlakukannya secara manusiawi. Salah satu bentuk tindakan bank yang dapat dilakukan adalah melalui penagihan yang etis. Penagihan

yang etis ini dilakukan dengan mengkomunikasi kewajiban konsumen tanpa melakukan pengancaman dan menginformasikan alternatif yang dapat diambil konsumen yaitu langkah-langkah restrukturisasi dan likuidasi. Jika pada akhirnya debitor memilih melakukan likuidasi maka bank harus mengambil langkah-langkah yang manusiawi. Langkah-langkah tersebut terdiri dari tahapan sebagai berikut:

1. Sebelum eksekusi

Sebelum bank melakukan eksekusi bank harus menginformasikan dua hal yang penting yaitu pertama terkait tahapan likuidasi di mana di dalamnya terdapat langkah-langkah yang diambil bank dan tanggal-tanggal bank akan melakukan langkah-langkah tersebut.

a. Informasi terkait prosedur likuidasi

Bank harus menginformasikan di depan terkait langkah-langkah likuidasi, waktu yang diperlukan untuk melakukan likuidasi dan tanggal-tanggal penting.

b. Informasi terkait biaya likuidasi

Informasi kedua yang harus disampaikan bank kepada debitor adalah terkait biaya-biaya yang timbul pada saat likuidasi. Meskipun pada saat bank melakukan likuidasi belum terdapat biaya yang pasti namun bank telah memiliki jenis-jenis biaya dan perkiraan besaran biaya yang akan timbul. Oleh karena itu bank dapat menginformasikan kurang lebih besaran biaya yang akan ditanggung debitor.

2. Pada saat eksekusi

Bank dalam melakukan eksekusi juga harus memperhatikan kondisi debitor. Jika debitor merupakan pembeli rumah pertama dan tinggal di rumah tersebut maka debitor harus menemukan tempat tinggal baru sebelum dilakukan eksekusi terhadap rumah.

Pada saat bank melakukan eksekusi aset biasanya bank kemudian berusaha menjual aset secepat mungkin atau melakukan *fire sale*. Penjualan aset secepat mungkin akan menyebabkan harga yang didapat adalah harga yang tercepat dan bukan harga yang terbaik. Bank idealnya memilih *best to sale* dan tidak *fast to sale*. Ketika bank menjual dengan cepat maka harga cenderung lebih rendah dari harga rumah sesungguhnya sehingga debitor mengalami potensi kerugian dari penurunan nilai aset.

3. Setelah eksekusi

Pada saat setelah eksekusi dan aset telah dijual maka akan ada dua kemungkinan yaitu:

- a. Aset yang dijual tidak mencukupi nilai utang dan biaya administrasi

Pada saat aset yang dijual tidak mencukupi nilai utang dan administrasi maka debitor akan tetap berkewajiban untuk memenuhi utang. Dari sisi bank maka bank tetap berhak untuk menagih utang tersebut namun bank harus memperhatikan kondisi keuangan debitor dalam penagihannya.

- b. Aset yang dijual mencukupi nilai utang dan biaya administrasi

Ketika aset yang dijual mencukupi nilai utang dan biaya administrasi maka hubungan hutang piutang antara debitor dan bank telah selesai. Ke depannya debitor tidak boleh dipersulit jika hendak mengambil kredit lagi dari bank karena debitor telah menyelesaikan semua kewajibannya. Perbuatan bank yang memasukkan debitor ke dalam daftar debitor yang pernah bermasalah adalah suatu bentuk diskriminasi.

G. Kesimpulan

Rekonstruksi perlindungan hukum untuk debitor di Indonesia merupakan hal yang mendesak untuk dilakukan. Rekonstruksi hukum dilakukan secara makro dan mikro. Secara makro perlu ada perubahan arah kebijakan pemerintah terutama terkait pendanaan perumahan karena saat ini pendanaan perumahan saat ini bergantung kepada perbankan tanpa ada alternatif pendanaan yang lain.

Secara mikro rekonstruksi perlindungan hukum dilakukan melalui kontrak. Rekonstruksi perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah pada tahap pra kontrak yaitu dengan transparansi penuh dari bank atau *full disclosure*. Falsafah keadilan hukum bermartabat mengartikan bahwa transparansi tidak hanya memberikan informasi tetapi juga mengedukasi.

Rekonstruksi hukum yang bersifat represif ada pada saat kontrak dilakukan. Di Indonesia posisi antara kreditor dan debitor tidak setara dan kreditor berada di dalam posisi lebih kuat karena struktur pasar dari perbankan di Indonesia. Oleh karena itu di dalam kontrak perlu terdapat mekanisme perlindungan debitor. Perlindungan debitor diperlukan terutama pada saat terjadi perubahan tingkat suku bunga *floating*. Di dalam konsep keadilan bermartabat suku bunga *floating* harus ditetapkan dengan cara yang adil dengan mempertimbangkan semua pemangku kepentingan. Untuk melakukan perlindungan hukum keadilan bermartabat dalam kontrak penentuan suku bunga *floating* harus memperhatikan:

1. Transparansi:

Bank harus menetapkan suku bunga *floating* dengan transparan.

2. Aksesibilitas

Konsekuensi dari transparansi adalah cara penentuan suku bunga harus dapat diakses oleh debitor.

3. Keadilan

Penetapan suku bunga *floating* harus memperhatikan kepentingan semua pemangku kepentingan.

Untuk mencapai keadilan bermartabat dalam kontrak maka harus ditetapkan peraturan tentang:

1. Penggunaan acuan bunga yang adil:

Suku bunga *floating* harus didasarkan pada acuan yang mencerminkan keadilan.

2. Pembatasan fluktuasi suku bunga:

Perlu adanya pembatasan ketika terjadi fluktuasi suku bunga. Fluktuasi ini bermanfaat untuk kedua belah pihak baik debitor ketika bunga meningkat tinggi dan bagi kreditor ketika suku bunga turun jauh.

3. Tata cara penghitungan suku bunga *floating*

Penghitungan suku bunga *floating* harus dijelaskan dan ditulis dengan jelas pada kontrak.

4. Pembagian beban suku bunga *floating*

Harus terdapat kejelasan pembagian suku bunga *floating* ketika terjadi kenaikan dan penurunan tingkat suku bunga.

5. Penawaran opsi suku bunga tetap:

Kreditor perlu menawarkan opsi bagi debitor untuk memilih suku bunga tetap.

Penerapan keadilan bermartabat pada kontrak akan bermanfaat tidak hanya bagi debitor dan kreditor. Suku bunga floating memberikan risiko baik bagi debitor dan kreditor. Dengan adanya transparansi pada kontrak maka masing-masing pihak dapat mengetahui risiko dan batasan risiko yang ditanggung. Pada akhirnya kontrak yang mencerminkan keadilan bermartabat memiliki tujuan untuk menciptakan hubungan yang berkelanjutan antara kreditor dan debitor.

Rekonstruksi hukum yang bersifat kuratif adalah rekonstruksi hukum pasca berlakunya kontrak. Di dalam kontrak terdapat klausul yang berisi konsekuensi seperti denda dan penyerahan aset kepada kreditor namun yang lebih penting adalah ketika terjadi gagal bayar oleh kreditor maka terdapat suatu upaya yang berdasarkan keadilan bermartabat untuk melakukan tindakan yang memanusiakan kreditor. Tindakan memanusiakan kreditor dilakukan dengan cara memberikan kesempatan untuk melakukan restrukturisasi utang yang meringankan dan penagihan yang etis⁸.

⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN DISERTASI.....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
RINGKASAN	vii
DAFTAR ISI.....	xxix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	19
C. Tujuan Penelitian	19
D. Kegunaan Penelitian	21
E. Kerangka Konseptual.....	23
F. Kerangka Teoritik.....	35
1. <i>Grand Theory</i>	35
2. <i>Middle Theory</i>	40
3. <i>Applied Theory</i>	42
G. Kerangka Pemikiran.....	48
H. Metode Penelitian	49
1. Paradigma Penelitian.....	49
2. Jenis Penelitian.....	51
3. Pendekatan Penelitian	53
4. Sumber dan Jenis Data	54
5. Teknik Pengumpulan Data	58
I. Orisinalitas Penelitian	60
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	64
A. Tinjauan Umum tentang Perumahan di Indonesia.....	64
1. Perumahan dan Permukiman.....	64
2. Kebijakan Penyediaan Perumahan dan Permukiman.....	77
3. Kebijakan Perumahan di Indonesia.....	83
B. Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah.....	87

1. Peran Bank dalam Penyediaan Kredit Perumahan	87
2. Mekanisme Suku Bunga Bank sebagai Tata Kelola Risiko Bank.....	93
3. Pemanfaatan Suku Bunga Mengambang oleh Bank Pada Kredit Pemilikan Rumah	97
4. Penerapan Hukum Keadilan Bermartabat pada Kredit Pemilikan Rumah.....	102
C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum untuk Konsumen.....	109
BAB III REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN	128
A. Regulasi Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia	128
1. Regulasi Perumahan dan Permukiman di Indonesia	128
2. Regulasi terkait Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank	145
B. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia	166
1. Hukum Perlindungan Konsumen	166
2. Hukum Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan	171
3. Kontrak sebagai Sarana Perlindungan Konsumen	176
C. Regulasi Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Belum Berbasis Nilai Keadilan.....	179
BAB IV KELEMAHAN REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA SAAT INI.....	183
A. Kelemahan Substansi Hukum	183
B. Kelemahan Struktur Hukum	187
C. Kelemahan Budaya Hukum	188
BAB V REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERBASIS NILAI KEADILAN BERMARTABAT	191
A. Studi Perbandingan Regulasi Hukum di Berbagai Negara	191
B. Rekonstruksi Regulasi Nilai-Nilai Keadilan Untuk Perlindungan Hukum Debitor Terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia	204
C. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat	208
BAB VI PENUTUP	264
A. Kesimpulan	264
B. Saran.....	276
C. Implikasi Kajian Disertasi.....	278



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembukaan UUD 1945 merupakan dasar hukum negara Indonesia di mana di dalam Pembukaan UUD 1945 bangsa Indonesia menyatakan kemerdekaannya dan dalam kemerdekaan itu pemerintah menjamin hak-hak warga negara Indonesia. Hak-hak yang terdapat di dalam Pembukaan UUD 1945 antara lain adalah:

1. Hak kemerdekaan

Hak kemerdekaan adalah kebebasan untuk mengutarakan pendapat baik secara personal maupun melalui pers, hak berserikat dan berkumpul, hak untuk bergerak di wilayah negara Indonesia.

2. Hak keadilan

Hak keadilan adalah hak untuk diperlakukan adil di mata hukum atau dengan kata lain hak untuk tidak didiskriminasi di mata hukum. Hak keadilan ini juga menyangkut keadilan di dalam bidang ekonomi di mana seorang warga negara berhak mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak.

3. Hak perlindungan

Hak untuk mendapatkan perlindungan adalah hak untuk mendapatkan perlindungan terhadap jiwa, raga dan juga milik pribadi.

4. Hak ekonomi dan sosial

Hak ekonomi dan sosial adalah hak tiap warga negara untuk memperoleh kesejahteraan ekonomi dan melakukan aktivitas sosial.

Keempat hak tersebut saling terkait dan tidak berdiri sendiri. Di dalam hak keadilan terdapat hak ekonomi dan sosial dan agar hak ekonomi dan sosial terjaga perlu adanya perlindungan terhadap hak tersebut.

Untuk dapat memastikan agar warga negara dapat memperoleh haknya maka negara memiliki konstitusi. Konstitusi merupakan seperangkat hukum yang dimiliki negara untuk mengatur bagaimana sebuah negara dijalankan⁹. Di dalam konstitusi paling tidak terdapat pengaturan terkait bentuk negara, sistem pemerintahan, hak asasi manusia, struktur dan fungsi lembaga-lembaga negara, pembagian kekuasaan dan proses amandemen konstitusi¹⁰.

Fungsi penting dari konstitusi adalah untuk mengatur hal-hal apa yang bisa dilakukan pemerintah dan apa yang bukan ranah pemerintah sehingga terdapat batasan kekuasaan pemerintah. Dengan demikian konstitusi menyediakan kerangka kerja terkait bagaimana pemerintah dapat melaksanakan pemerintahannya sehingga dengan adanya batasan-batasan dari konstitusi hak dari warga negara tidak terlanggar.

Konstitusi terdapat dua jenis konstitusi yaitu konstitusi yang mengatur politik dan konstitusi yang mengatur baik politik dan ekonomi¹¹. Konstitusi politik berfokus pada menetapkan struktur pemerintahan, pembagian kekuasaan dan hak asasi manusia. Sementara konstitusi ekonomi mengatur tentang:

1. Hak milik pribadi

Di dalam konstitusi ekonomi terdapat pengakuan hak milik pribadi di mana di dalamnya apa saja yang dapat menjadi hak milik dan apa saja yang tidak dapat dimiliki secara pribadi. Termasuk juga bagaimana tata cara jika pemerintah memerlukan aset dari warga negaranya seperti jika negara memerlukan tanah untuk pembangunan yang dimiliki oleh warga negara¹². Dengan demikian terdapat tata cara yang harus dipenuhi

⁹ Asshiddiqie, Jimly. Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia. Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

¹⁰ Gusman, Delfina Gusman. "Politik Hukum Pergeseran Kekuasaan Kehakiman di Indonesia Pra Amandemen dan Pasca Amandemen Konstitusi." *Unes Journal of Swara Justitia*. Vol. 8. No. 2. 2024.

¹¹ Zulfikar, Arif, Ahmad, and Junika Sari, Niken. "Analisis Perkembangan Ekonomi Indonesia: Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *Jurnal Analisis Hukum*. Vol. 7. No. 1. 2024.

¹² Habibul Taqiuddin, "Gagasan UUD 1945 Sebagai Konstitusi Politik, Konstitusi Ekonomi, dan Konstitusi Sosial", *Jurnal Econetica: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi, Dan Bisnis*. Vol.3. No 2. 2020.

pemerintah untuk meminta suatu aset dari warga negara walaupun permintaan tersebut didasarkan atas kepentingan negara.

2. Hak dan kewajiban ekonomi

Setiap warga negara memiliki hak ekonomi seperti hak untuk mendapatkan pekerjaan dan kebebasan untuk berusaha. Di sisi lain juga terdapat kewajiban ekonomi dari warga negara contohnya terkait kewajiban membayar pajak.

3. Tata hukum dalam kaitannya dalam kepastian usaha

Kepastian usaha adalah kondisi di mana pelaku usaha mendapatkan kepastian terkait usahanya dan akan mendapatkan perlindungan terkait usahanya dari pemerintah. Kepastian usaha terkait dengan izin apa saja yang harus didapatkan untuk mulai berusaha, kemudahan mendapatkan izin dan waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan izin. Sedangkan dari sisi pemerintah adalah terkait adanya kebijakan pemerintah yang ramah terhadap dunia usaha dan adanya perlindungan pelaku usaha dari tindakan persaingan yang tidak sehat dari pelaku usaha lainnya¹³.

4. Mekanisme pasar

Pengakuan terhadap hak milik pribadi dan kepastian usaha selanjutnya akan terkait dengan mekanisme pasar. Dengan adanya mekanisme pasar seorang warga negara dapat memiliki hak milik pribadi dan menjual hak milik pribadinya. Mekanisme pasar merupakan sarana terbaik untuk menentukan nilai suatu aset karena nilai suatu aset ditentukan berdasarkan interaksi antara permintaan dan penawarannya. Konstitusi mengatur seberapa peran negara dalam ekonomi dan dengan demikian juga mengatur seberapa peran pasar dalam perekonomian.

5. Institusi ekonomi

¹³ Kara, Gazi and Youngsuk, Yook. "Policy uncertainty and bank mortgage credit". *Journal of Money, Credit and Banking*. Vol. 55. No. 4. 2023.

Untuk mewujudkan kesejahteraan tidak cukup adanya mekanisme pasar melainkan juga perlunya adanya institusi ekonomi yang mendukung keberlangsungan mekanisme pasar. Institusi tersebut antara lain adalah lembaga keuangan seperti bank sebagai perantara keuangan dan pasar modal yang memungkinkan investor dan pihak yang membutuhkan dana untuk melakukan transaksi keuangan secara langsung¹⁴.

6. Peran pemerintah dalam pasar

Pemerintah merupakan pihak ketiga yang penting dalam meregulasi interaksi antar pelaku usaha dan masyarakat sebagai konsumen sehingga kepentingan kedua belah pihak dapat terlindungi.

Konstitusi ekonomi didasari atas ideologi yang dianut oleh suatu negara. Terdapat perbedaan antara ideologi politik dan ideologi ekonomi. Suatu negara dapat menganut suatu ideologi politik yang berbeda dengan ideologi ekonominya. Contohnya Republik Rakyat Cina memiliki ideologi politik komunis namun ideologi ekonominya adalah ideologi sosialisme. Ideologi Indonesia diletakkan oleh Pendiri Bangsa Indonesia salah satunya adalah Mohammad Hatta. Mohammad Hatta mengutarakan bahwa konstitusi ekonomi Indonesia adalah berdasarkan negara kesejahteraan. Negara kesejahteraan merupakan sebuah ideologi yang timbul merespon akibat dari revolusi industri. Revolusi industri memungkinkan para pemilik modal untuk dapat memproduksi barang dalam jumlah besar dengan menggunakan mesin-mesin uap. Sebaliknya penyerapan tenaga kerja menjadi lebih rendah karena naiknya efisiensi dan upah tenaga kerja menjadi relatif lebih rendah karena naiknya produktivitas dari alat produksi yaitu mesin. Perbedaan produktivitas antara pekerja dengan modal menyebabkan para pemilik modal dapat mengakumulasi keuntungan sehingga menciptakan ketimpangan

¹⁴ Wahyudi, Fajar Satriyawan, and Retnowati, May Shintai. "Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Itikad Baik Saat Pelaksanaan Kontrak, Itikad Baik Pra Kontrak". *Journal of International Multidisciplinary Research*. Vol. 2. No. 7. 2024.

penghasilan antara pemilik modal dan pemilik tenaga kerja. Ketimpangan ini dapat menciptakan masalah sosial.

Karl Marx menyatakan bahwa ketimpangan ini akan menciptakan kelas-kelas yang selanjutnya akan menciptakan konflik antar kelas. Kelas yang memiliki kekuatan ekonomi akan dapat membentuk kebijakan untuk menguntungkan dirinya. Karena itu perlu ada individu yang menjadi penguasa yang kemudian akan menciptakan masyarakat tanpa kelas sehingga tidak ada lagi pihak pemilik kekuatan ekonomi yang mengatur kebijakan untuk kepentingan kelompoknya sendiri dan tenaga kerja buruh dihargai dengan nilai sepenuhnya. Namun menciptakan masyarakat tanpa kelas akan menghilangkan insentif bagi individu untuk bekerja keras. Adam Smith mengatakan bahwa roti tersedia bukan karena kebaikan tukang roti dan daging tersedia bukan karena kebaikan tukang daging melainkan karena masing-masing pihak mengejar kepentingannya sendiri sehingga menyediakan barang tersebut.

Adam Smith mendorong agar ekonomi bersifat *laissez faire* atau dibiarkan berjalan dengan sendirinya. Sistem ekonomi juga merupakan sistem pemilihan di mana konsumen memilih dengan uangnya untuk produsen yang menghasilkan produk dan barang terbaik. Kritik terhadap ide Adam Smith adalah ide persaingan akan ideal ketika persaingan dilakukan oleh pihak yang setara. Ketika ada pihak yang dominan maka akan tercipta persaingan yang tidak setara.

Ide negara kesejahteraan hadir sebagai titik tengah di mana negara tidak membiarkan pasar bergerak tanpa campur tangan pemerintah tetapi campur tangan pemerintah dibatasi pada kebutuhan dasar dari warga negara sehingga kebebasan berusaha tetap terjaga tanpa mengorbankan hak-hak individu. Kritik terhadap ideologi negara kesejahteraan adalah:

1. Negara kesejahteraan akan membuat orang menjadi kurang bekerja keras karena mengurangi insentif dengan menciptakan berbagai kemudahan.

2. Negara kesejahteraan mengambil beberapa tanggung jawab individu dan menjadikannya sebagai tanggung jawab negara sehingga ini dapat membuat individu menjadi kurang bertanggung jawab karena telah merasa diurus oleh negara.
3. Penggunaan dana dapat menjadi tidak efisien karena digunakan untuk memenuhi hak-hak dasar yang seharusnya menjadi tanggung jawab pribadi.

Terlepas dari kritik atas ideologi negara kesejahteraan, negara kesejahteraan dapat:

1. Mendorong terciptanya keadilan sosial

Negara kesejahteraan membantu mengurangi ketimpangan sosial terutama terkait masalah kemiskinan dan pertolongan bagi orang-orang tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi standar hidup minimum.

2. Meningkatkan tingkat kesehatan dan pendidikan masyarakat

Kesehatan dan pendidikan merupakan tangga yang memungkinkan terjadinya mobilitas sosial dan ekonomi oleh individu di masyarakat.

3. Meningkatkan perekonomian dalam jangka panjang

Dengan adanya masyarakat yang sehat dan berpendidikan maka tingkat produktivitas masyarakat akan meningkat dalam jangka panjang.

Negara kesejahteraan menjamin hak-hak dasar warga negara sehingga setiap warga negara memiliki akses terhadap kebutuhan dasarnya¹⁵. Bentuk dukungan negara adalah dalam bentuk:

1. Asuransi Sosial

Asuransi sosial digunakan untuk melindungi warga negara ketika kehilangan pekerjaan baik sementara seperti karena kondisi ekonomi atau ketika sudah memasuki masa tua dengan memberikan pensiun.

2. Asuransi Kesehatan

¹⁵ Vincent Carse, Anthea Faferko, dan Rachel Fitzpatrick, "Developments in Banks' Funding Costs and Lending Rates", Monetary Bulletin. Vol. 1. 2023.

Asuransi kesehatan memberikan dukungan dan perlindungan kesehatan bagi warga negara. Dukungan kesehatan dapat diberikan dengan memberikan gizi tambahan, vitamin atau imunisasi gratis. Sedangkan bentuk perlindungan kesehatan adalah dengan memberikan pemeriksaan kesehatan gratis dan memberikan pengobatan gratis.

3. Pendidikan

Pendidikan penting untuk menciptakan tenaga kerja yang terdidik dan terlatih yang memiliki produktivitas yang tinggi. Pendidikan dapat didukung dengan menggunakan subsidi terhadap pendidikan dan pendidikan gratis baik pada level pendidikan dasar, pendidikan menengah atau pendidikan tinggi¹⁶.

4. Perumahan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi seorang warga negara agar ia dapat hidup dan mendukung aktivitasnya.

Di dalam pembukaan UUD 1945 disebutkan bahwa konsekuensi dari pernyataan kemerdekaan Indonesia adalah negara Indonesia berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pasal yang mengatur secara khusus terkait keempat hak dasar di dalam negara kesejahteraan adalah pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat.”

Di dalam pasal ini terdapat hak dasar yaitu sandang, pangan, papan dan kesehatan. Selain itu tempat tinggal disebut sebagai hak secara khusus dan tempat tinggal dikaitkan dengan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pasal 28H merupakan pasal yang ditambahkan

¹⁶ Zahra, Fauziah, and Nurul Fauziyah Arifin. "Menyongsong Era Baru Pendidikan: Teknologi dan Sosial Media Sebagai Faktor Penentu Akses Pendidikan Universal". Sindoro: Cendekia Pendidikan. Vol. 4. No. 6. 2024..

pada saat amandemen UUD 1945. Tujuan dari amandemen ini adalah untuk menyesuaikan UUD 1945 dengan perubahan zaman dan merespon masukan dari masyarakat. Tujuan dilakukannya amandemen adalah antara lain adalah untuk memperkuat demokrasi dengan mengatur mengenai masa jabatan maksimal presiden, menguatkan lembaga legislatif dan yudikatif. Selain untuk alasan politik amandemen juga dilakukan untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak asasi manusia di mana di dalamnya terdapat hak atas kesehatan, pendidikan, perumahan dan pekerjaan.

Pasal di dalam UUD 1945 yang secara khusus berbicara tentang perekonomian nasional dan kesejahteraan rakyat adalah Pasal 33. Di dalam pasal ini terdapat empat ayat yang terkait satu dengan lainnya. Ayat 1 menyebutkan bahwa perekonomian Indonesia didasarkan atas asas kekeluargaan. Artinya bahwa perekonomian Indonesia menekankan pada semangat gotong royong. Ayat 2 menyebutkan bahwa negara menguasai cabang-cabang produksi yang penting dan menguasai hajat hidup orang banyak. Artinya ayat ini melindungi akses setiap warga negara terhadap kebutuhan dasar dan memastikan agar tidak terjadi penguasaan akses oleh pihak tertentu. Ayat 3 menyebutkan bahwa sumber daya yang vital seperti tanah, air dan kekayaan alam yang ada dikuasai oleh negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat. Artinya negara mengakui pentingnya sumber daya vital bagi kehidupan rakyat Indonesia dan oleh karena itu negara harus menjaga dan mengelolanya agar jangan sampai sumber daya vital ini dikuasai oleh segelintir individu sehingga rakyat banyak tidak memiliki akses terhadap sumber daya tersebut. Ayat 4 menyebutkan asas-asas demokrasi ekonomi Indonesia yaitu asas kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan dan kesatuan ekonomi nasional. Ayat ini menyebutkan bahwa demokrasi Indonesia memiliki kekhasan tersendiri yaitu pada asas-asas yang dipilih untuk mendasarinya.

Pasal lain yang penting dalam ideologi negara kesejahteraan Indonesia adalah Pasal 34 yang mengatur tentang perlindungan hak fakir miskin dan anak terlantar. Pasal ini menyatakan bahwa negara wajib untuk:

1. Pemenuhan kebutuhan dasar dari setiap warga negara yaitu sandang, pangan, papan, dan kesehatan.
2. Pendidikan untuk memampukan setiap warga negara agar memiliki kemampuan untuk bekerja atau melakukan pekerjaan mandiri.
3. Perlindungan sosial untuk menghindarkan warga negara dari eksploitasi dimana didalamnya terdapat eksploitasi ekonomi yang rentan mengarah ke berbagai bentuk eksploitasi lainnya.

Pasal 28, 33 dan 34 merupakan pasal yang saling terkait. Pasal 28 berbicara tentang kewajiban negara untuk menyediakan kesehatan, pendidikan, perumahan dan pekerjaan yang layak bagi warga negara Indonesia. Pasal 34 secara khusus berbicara tentang pemenuhan hak dasar dari fakir miskin dan anak terlantar. Sedangkan Pasal 33 berbicara tentang bagaimana sistem ekonomi di Indonesia diselenggarakan untuk menyediakan hak yang dijanjikan oleh negara.

Salah satu kebutuhan pokok yang dijanjikan oleh negara adalah hak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang sehat. Untuk mengatur hal ini maka dibentuklah sebuah kementerian khusus yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kementerian PUPR merupakan kepanjangan tangan pemerintah dalam merumuskan menetapkan dan melaksanakan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Kebijakan terkait perumahan di Indonesia tertuang di dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang ini menggantikan UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dianggap sudah tidak sesuai. Di pada bagian Menimbang bagian b, UU tersebut menyatakan bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam

menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan. UU ini jelas menyatakan bahwa pemerintah memiliki peranan penting untuk memungkinkan masyarakat memiliki rumah dan seiring berjalannya waktu kebijakan perumahan pemerintah yang dahulu sudah tidak sesuai untuk menjawab perubahan zaman, oleh karena itu diperlukan UU Nomor 1 Tahun 2011 ini.

Terdapat beberapa perubahan yang menyebabkan UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman tidak lagi cocok, antara lain:

1. Permintaan rumah yang meningkat

Permintaan rumah di Indonesia terus meningkat yang didorong dari pertumbuhan demografi. Struktur demografi Indonesia saat ini berbentuk piramida di mana sebagian besar penduduk Indonesia adalah generasi muda. Artinya generasi muda ini akan memerlukan rumah sehingga akan mendorong permintaan akan rumah.

2. Ketidakseimbangan persebaran penduduk

Indonesia merupakan negara kepulauan di mana terdapat beberapa pulau besar dan sisanya adalah pulau-pulau kecil. Penduduk Indonesia cenderung tinggal di pulau-pulau besar. Persebaran penduduk di pulau-pulau besar pun tidak merata. Separuh penduduk Indonesia tinggal di Pulau Jawa yang sebenarnya merupakan pulau yang paling kecil dari kelima pulau utama Indonesia. Jawa merupakan pusat dari perdagangan, keuangan dan manufaktur sehingga menciptakan pemusatan ekonomi terutama di kota besar di Pulau Jawa. Pemusatan ekonomi ini selanjutnya menciptakan migrasi baik dari luar wilayah di Jawa maupun dari desa-desa di Jawa ke kota-kota besar atau urbanisasi.

3. Terbatasnya lahan untuk perumahan

Konsekuensi dari adanya pemusatan ekonomi maka permintaan akan rumah menjadi tidak merata. Permintaan akan rumah lebih tinggi di Pulau Jawa dibandingkan dengan pulau-pulau lainnya dan di Jawa permintaan rumah lebih tinggi di kota besar daripada di desa. Akibatnya permintaan rumah paling tinggi berada di daerah kota-kota besar

yang memiliki lahan yang terbatas untuk perumahan berkompetisi dengan permintaan lahan akan pusat-pusat bisnis dan manufaktur.

4. Kenaikan upah yang lebih rendah dari kenaikan harga rumah

Kenaikan permintaan rumah dan lahan yang terbatas menyebabkan kenaikan harga rumah lebih tinggi dari kenaikan upah pekerja yang disesuaikan dengan inflasi.

Akibatnya pada jangka panjang pekerja akan semakin sulit memiliki rumah.

UU Nomor 1 Tahun 2011 kemudian menjadi peraturan utama dengan tujuan untuk menyediakan rumah dan lingkungan tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat Indonesia. UU tersebut digunakan untuk mengatur hal-hal terkait

1. Penyediaan tanah

Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan tanah yang selanjutnya digunakan untuk penyediaan rumah. Penyediaan tanah dapat dilaksanakan melalui:

a. Penciptaan Bank Tanah

Bank tanah merupakan lembaga khusus pemerintah yang menampung aset tanah baik dari pemerintah, badan usaha milik pemerintah dan pihak swasta untuk mempermudah pembelian dan pengalihan hak atas tanah.

b. Pengadaan tanah Pemerintah

Pemerintah dapat mengalih fungsikan tanah yang dimiliki pemerintah untuk perumahan atau membeli tanah dari swasta.

c. Tukar guling

Tukar guling adalah pertukaran tanah milik pemerintah dengan pihak swasta. Tukar guling dapat dilakukan dengan menukar tanah milik pemerintah yang berlokasi di tempat strategis. Tujuannya adalah untuk mendapatkan tanah dengan nilai yang sama tetapi dengan luasan yang lebih besar untuk dapat digunakan sebagai lahan perumahan.

d. Konsolidasi tanah

Konsolidasi tanah dilakukan dengan melakukan penataan ulang pemukiman kumuh untuk menciptakan pemukiman layak huni yang tertata.

e. Pemanfaatan tanah terlantar

Tanah dapat menjadi tanah terlantar apabila tanah tidak digunakan atau tanah yang hendak digunakan namun tidak terealisasi penggunaannya sehingga dapat dimanfaatkan untuk perumahan.

2. Pembangunan

Pembangunan perumahan dapat dilakukan oleh:

- a. Pemerintah baik melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat atau Badan Usaha Milik Pemerintah.
- b. Pihak swasta yang bergerak dalam sektor perumahan baik pihak swasta besar maupun pengembang perorangan.
- c. Masyarakat yang membangun sendiri rumahnya atau perumahannya.

3. Pemanfaatan

Pemanfaatan berbicara tentang bagaimana perumahan memberikan manfaat bagi rakyat Indonesia. Rumah memberikan manfaat untuk tempat tinggal yang layak huni agar seseorang dapat melakukan aktivitas sehari-harinya. Ketika seseorang hidup dalam rumah bersih dan lingkungan yang sehat maka kualitas hidupnya akan meningkat. Pada akhirnya ketika seseorang memiliki rumah dan dapat memiliki kualitas hidup yang baik maka ia akan dapat bekerja dengan lebih baik sehingga akan berkontribusi untuk ekonomi nasional.

4. Pemeliharaan

Pemeliharaan perumahan berbicara tentang bagaimana memelihara rumah yang dibangun agar tetap dapat menjalankan fungsinya dan dapat digunakan untuk generasi

berikutnya. Bila rumah dan lingkungan tempat tinggal terjaga maka kualitas hidup juga akan terjaga. Bentuk pemeliharaan ada tiga jenis yaitu:

a. Pemeliharaan preventif:

Pemeliharaan preventif adalah pemeliharaan yang dilakukan untuk membuat rumah dan kawasan tempat tinggal memiliki keberlanjutan. Contohnya adalah dengan mendirikan ruang hijau dan membuat sistem pembuangan air yang cukup.

b. Pemeliharaan korektif:

Pemeliharaan korektif adalah pemeliharaan secara rutin yang dilakukan terhadap rumah dan kawasan tempat tinggal. Contohnya adalah melakukan pembersihan secara rutin terhadap drainase dan meremajakan ruang terbuka hijau.

c. Pemeliharaan rehabilitatif:

Pemeliharaan rehabilitatif adalah bentuk pemeliharaan yang bersifat memperbaiki atau juga membangun suatu hal yang baru untuk meningkatkan rumah dan kawasan tempat tinggal. Contoh adalah membangun posyandu, memperbaiki jalan yang rusak dan merehab rumah.

5. Pendanaan dan Pembiayaan

Hal yang tidak kalah pentingnya adalah pendanaan rumah. Rumah merupakan aset yang relatif berharga tinggi dibandingkan penghasilan individu pada umumnya. Oleh karena itu bila masyarakat harus membeli rumah secara tunai maka akan menyulitkan masyarakat¹⁷. Salah satu cara untuk dapat membeli rumah adalah melalui pembiayaan rumah. Pembiayaan rumah dapat diberikan oleh:

¹⁷ Vincent Carse, Anthea Faferko, dan Rachel Fitzpatrick, “Developments in Banks’ Funding Costs and Lending Rates”, Monetary Bulletin. Vol. 1. 2023.

a. Pemerintah:

Pemerintah dapat menggunakan anggaran dalam APBN untuk melakukan pendanaan rumah atau dengan menggunakan alokasi baik dari Dana Alokasi Umum maupun Dana Alokasi Khusus. Bahkan pemerintah dapat menggunakan pendanaan dari luar negeri atau pinjaman luar negeri untuk mendanai pembangunan perumahan rakyat. Pemerintah memberikan pendanaan dalam bentuk subsidi bunga atau dalam bentuk bantuan likuiditas pembiayaan rumah.

b. Masyarakat

Masyarakat dapat menggunakan Tabungan Perumahan Rakyat atau berbagai tabungan yang diperuntukkan untuk membeli rumah.

c. Swasta

Pihak swasta di sini lembaga keuangan yang dapat terdiri dari bank dan lembaga keuangan non bank. Bank memiliki produk pendanaan rumah yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah.

UU Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan terdapat empat jenis perumahan di Indonesia berdasarkan lapisan masyarakat. Keempat jenis perumahan tersebut adalah:

1. Perumahan Umum:

Walaupun disebut dengan istilah perumahan umum namun perumahan ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau disebut juga sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Perumahan Sederhana:

Perumahan sederhana adalah perumahan yang ditujukan untuk berpenghasilan menengah.

3. Perumahan Menengah:

Perumahan menengah adalah perumahan yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

4. Perumahan Mewah:

Perumahan mewah adalah perumahan yang ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan tinggi.

Pembagian ini didasarkan pada nilai atau harga dari rumah. Harga dari rumah didasarkan pada harga tanahnya. Oleh karena rumah yang berada di lokasi yang lebih strategis dengan tanah yang lebih sedikit akan memiliki harga yang lebih tinggi sehingga dikategorikan untuk masyarakat pada lapisan yang lebih atas.

Pendanaan yang dapat diperoleh oleh calon pembeli rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau Komersial. Pada KPR Syariah pendanaan akan didasarkan pada akad-akad Syariah, akad-akad tersebut antara lain adalah¹⁸:

1. Akad Bai' Bithaman Ajil

Pada akad ini pihak bank akan membeli rumah sehingga bank menjadi pemilik rumah dan bank menjual rumah ini kepada pembeli yang akan membeli secara angsuran pada harga yang telah ditetapkan di awal.

2. Akad Istishna'

Pada akad ini bank memesan ke developer sehingga tanggung jawab pembelian rumah berada di bank dan pembeli membayar secara angsuran kepada bank dengan harga yang telah ditetapkan oleh bank di awal.

3. Akad Musyawarah Mutanaqishah

Pada akad ini bank dan pembeli rumah bersama-sama membeli rumah kepada pengembang namun pembeli mencicil bagiannya kepada bank.

¹⁸ Usman, Rachmadi. Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

Pada KPR komersial maka bank akan membeli rumah dan pembeli akan mencicil rumah kepada bank. Bank akan mengenakan bunga yang kemudian bunga tersebut akan dimasukkan ke dalam komponen cicilan pembeli. Terdapat tiga jenis bunga yaitu:

1. Bunga Tetap

Bunga tetap adalah di mana tingkat suku bunga yang diberikan tetap dan telah ditentukan di awal pada saat peminjam mengajukan KPR.

2. Bunga Floating atau bunga mengambang

Bunga mengambang adalah tingkat suku bunga yang berubah-ubah menyesuaikan berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat suku bunga seperti salah satunya adalah kondisi ekonomi.

3. Bunga Kombinasi

Bunga kombinasi adalah campuran antara bunga tetap dengan bunga mengambang. KPR dimulai dengan suku bunga tetap di awal kemudian suku bunga mengambang setelah beberapa periode. Bunga tetap pada periode awal dapat diberikan karena bank dapat lebih mudah memprediksi tingkat suku bunga pada jangka pendek dan untuk mengatasi risiko suku bunga pada jangka panjang maka bank menerapkan suku bunga mengambang.

Suku bunga mengambang menimbulkan beberapa tantangan antara lain adalah menimbulkan ketidakpastian angsuran. Kenaikan dan penurunan tingkat suku bunga akan mempengaruhi pembayaran angsuran. Bagi peminjam akan sulit memprediksi hal ini. Berbeda dengan bank yang tinggal menyesuaikan tingkat suku bunga ketika terjadi perubahan kondisi ekonomi. Hal ini akan berdampak pada proses penganggaran dari peminjam. Konsekuensinya adalah peminjam akan memiliki risiko gagal bayar yang lebih tinggi.

Pemerintah secara khusus menaruh perhatian kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan memberikan aturan-aturan yang mendorong MBR agar mampu memiliki

rumah. Peraturan tersebut tertuang di dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 995 /KPTS/M/2021 tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan, Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka. Pada peraturan ini terdapat peraturan terkait¹⁹:

1. Batasan Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Batasan penghasilan MBR berfungsi untuk memberikan batas atas dari MBR. Dengan demikian MBR akan terpisah dari segmen masyarakat di atasnya sehingga subsidi yang diberikan untuk membeli perumahan umum yang memang ditujukan untuk MBR akan tepat sasaran.

2. Margin Pembiayaan Bersubsidi

Margin pembiayaan adalah selisih antara bunga yang diterima dari peminjam dengan bunga yang dibayarkan bank kepada penabung. Selisih bunga ini merupakan keuntungan yang diperoleh bank dari melakukan aktivitas pembiayaan. Subsidi margin pembiayaan dari pemerintah memberikan besaran subsidi yang diberikan pemerintah untuk mengurangi beban bunga utang yang ditanggung oleh peminjam KPR. Contohnya adalah ketika tingkat suku bunga KPR sebesar 8 persen dan subsidi pemerintah sebesar 5 persen maka beban suku bunga yang ditanggung peminjam adalah sebesar 8 persen dikurangi 5 persen yaitu sebesar 3 persen. Dengan demikian beban peminjam KPR akan menjadi lebih rendah dibandingkan peminjam KPR tanpa subsidi.

3. Masa Subsidi dan Jangka waktu pembiayaan

¹⁹ Prayoga, Teddy. "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2023..

Masa subsidi dan jangka waktu adalah periode pemberian subsidi diberikan. Tujuan dari pembatasan masa subsidi ini adalah untuk membatasi beban subsidi yang diberikan pemerintah dan memastikan agar subsidi tetap dapat terdistribusi ke semakin banyak MBR.

4. Batasan Luas Tanah dan Batasan Luas Lantai

Batasan luas tanah dan batasan luas lantai adalah peraturan yang membatasi luas tanah dan luas lantai dari perumahan umum. Tujuan dari pembatasan ini adalah agar jangan sampai rumah yang dijual melewati batas minimum luasan tanah dan luasan lantai yang telah ditetapkan sehingga rumah tersebut menjadi tidak layak huni.

5. Batas Harga Jual Rumah Umum Tapak

Batas harga jual rumah umum tapak adalah batas tertinggi harga jual untuk rumah bersubsidi. Dengan memberikan batas tertinggi rumah bersubsidi maka pemerintah juga memastikan agar penjual tidak menjual rumah bersubsidi dengan harga yang melebihi daya beli MBR. Terlalu tingginya harga jual rumah akan mengakibatkan beratnya beban MBR dan tingginya subsidi yang menjadi beban pemerintah.

6. Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka

Salah satu karakteristik khusus dari KPR adalah adanya uang muka. Tujuan dari uang muka adalah untuk mengurangi risiko dari bank sebagai pemberi pinjaman dan juga melihat komitmen dari pembeli rumah. Besarnya uang muka akan berpengaruh terhadap besarnya pinjaman. Semakin besar uang muka maka akan semakin rendah pinjaman dan akan semakin rendah beban bunga. Oleh karena itu tujuan dari subsidi bantuan uang muka adalah untuk mengurangi beban bunga KPR yang ditanggung oleh MBR.

Terlepas tidak ada batasan bunga tertinggi yang dapat dikenakan bank terhadap debitor KPR namun Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 995

/KPTS/M/2021 memberikan banyak keringanan yang memungkinkan MBR untuk memiliki rumah. Hal ini tidak tersedia bagi lapisan masyarakat yang berada di atas MBR. Konsekuensinya adalah ketika terjadi berbagai perubahan seperti perubahan kondisi ekonomi, maka bank dapat meningkatkan tingkat suku bunga dan membebankan ke debitor. Ketiadaan berbagai pengaturan untuk MBR yang tidak ada pada lapisan masyarakat lainnya menyebabkan lapisan masyarakat selain MBR lebih rentan terhadap tindakan bank dalam mengelola suku bunga bank. Bank dapat memanfaatkan kondisi untuk melakukan transfer risiko yaitu mentransfer kenaikan tingkat suku bunga ke debitor padahal seharusnya fungsi bank adalah mentransformasi risiko sehingga seharusnya bank menyerap sebagian dari kenaikan suku bunga.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan di atas maka terdapat tiga rumusan masalah yang dibahas pada disertasi ini yaitu:

1. Mengapa regulasi bagi debitor Kredit Pemilikan Rumah belum berbasis keadilan bermartabat?
2. Bagaimana kelemahan perlindungan hukum yang ada saat ini untuk melindungi kepentingan debitor Kredit Pemilikan Rumah?
3. Bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum bagi debitor Kredit Pemilikan Rumah berbasis nilai keadilan bermartabat?

C. Tujuan Penelitian

Nilai keadilan adalah pondasi dari hukum. Setiap bangsa memiliki nilai-nilai yang mendasari nilai-nilai keadilannya. Indonesia juga memiliki nilai-nilai keadilan salah satunya adalah nilai-nilai keadilan bermartabat yang menjadi dasar untuk menciptakan keadilan di Indonesia. Nilai-nilai keadilan bermartabat ini seharusnya menjadi dasar dalam membentuk regulasi yang

berlaku di Indonesia. Salah satu regulasi yang penting adalah regulasi terkait perlindungan konsumen. Perlindungan konsumen merupakan sebuah bidang yang luas. Bentuk perlindungan konsumen dipengaruhi oleh karakteristik dari suatu industri. Salah satu bentuk perlindungan konsumen yang khusus adalah perlindungan konsumen sektor jasa keuangan secara khusus konsumen peminjam Kredit Perumahan Rakyat. Kredit Pemilikan Rumah memiliki karakteristik khusus antara lain adalah hubungan bersifat jangka panjang. Konsekuensi dari hubungan jangka panjang ini adalah terdapat risiko yang ditanggung oleh debitor dan bank. Di satu sisi produk keuangan dapat menimbulkan risiko keuangan yang bersifat sistemik terhadap perekonomian. Untuk mengurangi risiko ini maka produk keuangan bersifat kompleks sehingga membuat konsumen yang tidak memiliki literasi keuangan sulit untuk mengerti produk keuangan tersebut.

Di Indonesia regulasi perlindungan hukum debitor terhadap keuangan masih memiliki beberapa kelemahan antara lain kelemahan yang timbul dari substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum²⁰. Selain kelemahan dari ketiga hal ini juga terdapat kelemahan posisi tawar debitor karena tidak seimbang posisi tawar konsumen dibandingkan dengan posisi tawar bank. Ketidakseimbangan posisi tawar ini timbul dari struktur industri perbankan yang bersifat oligopoli di mana terdapat 4 bank besar yang menguasai lebih dari lima puluh persen aset perbankan di Indonesia. Oleh karena itu keempat bank besar tersebut dapat menentukan tingkat suku bunga pinjaman KPR. Sebaliknya dari sisi debitor, jika debitor ingin mendapatkan tingkat suku bunga yang terbaik maka debitor akan meminjam kepada keempat bank tersebut. Ketimpangan posisi tawar debitor membuat debitor berada dalam posisi yang lebih lemah sehingga bank dapat memaksakan kehendaknya melalui kontrak baku pada KPR. Kontrak baku hanya memberikan pilihan pada debitor untuk menerima atau menolak isi perjanjian tanpa bisa

²⁰ Halilintar, Laure, Jacobus Jopie Gilalo, and Muhammad Aminulloh. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi". Karimah Tauhid. Vol. 3. No. 4. 2024.

menegosiasikannya. Kontrak baku tidak selamanya merugikan. Kontrak baku memberikan efisiensi dalam berkontrak. Namun alasan efisiensi tidak cocok untuk KPR yang bersifat jangka pandang dan memiliki nilai yang cukup besar seperti di atas seratus juta. Selain itu nilai-nilai bangsa Indonesia adalah nilai-nilai kekeluargaan dan musyawarah di mana kontrak tidak hanya sekedar transaksional melainkan hubungan antara pihak. Untuk itu diperlukan sebuah rekonstruksi regulasi perlindungan hukum debitur terhadap kredit pemilikan rumah agar debitur dapat menjadi setara. Tujuan penelitian berdasar rumusan masalah di atas adalah:

1. Menjelaskan dan menganalisis instrumen hukum yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap debitur Kredit Pemilikan Rumah saat ini.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis kelemahan-kelemahan perlindungan hukum terhadap debitur Kredit Pemilikan Rumah.
3. Menganalisis dan untuk menemukan rekonstruksi perlindungan hukum bagi terhadap debitur Kredit Pemilikan Rumah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis penelitian di dalam hukum adalah bagaimana sebuah penelitian mengembangkan teori, meningkatkan pemahaman konseptual atau kerangka pemikiran dalam bidang hukum. Manfaat teoritis tidak memberikan solusi praktis dalam penyelesaian suatu masalah hukum tetapi menjadi dasar untuk memahami persoalan hukum²¹.

Penelitian ini memberikan manfaat dengan

1. Mengidentifikasi dan Mengisi Kesenjangan Penelitian

Saat ini di Indonesia Pemerintah telah memberikan perhatian kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan memberikan subsidi Kredit Pemilikan Rumah dan

²¹ Rahim, Abd Rahman. Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah. Zahir publishing, 2020.

perlindungan hukum melalui Undang-Undang. Perlindungan hukum yang serupa belum ada pada debitor Kredit Pemilikan Rumah komersil. Oleh karena itu penelitian ini mencoba mengidentifikasi kesenjangan ini dan menambahkan teori terkait perlindungan debitor Kredit Pemilikan Rumah komersil.

2. Memperkaya Teori Hukum

Teori perlindungan hukum terkait erat dengan konteksnya. Oleh karena itu penelitian ini memperkaya teori hukum dengan melihat konteks teori perlindungan hukum kepada debitor Kredit Pemilikan Rumah komersial.

3. Mendorong Pendekatan Interdisipliner

Penelitian ini menggunakan pendekatan-pendekatan lain di luar ilmu hukum untuk memahami fenomena perlindungan hukum bagi debitor Kredit Pemilikan Rumah komersial, ilmu-ilmu lain yang digunakan adalah ilmu ekonomi dan ilmu terkait kebijakan perumahan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian hukum adalah manfaat secara langsung yang diberikan penelitian hukum terhadap aplikasi dan implementasi hukum. Beberapa manfaat praktis dari hukum adalah:

1. Peningkatan Kebijakan dan Legislasi

Penelitian ini berusaha menghasilkan pengetahuan kontekstual yaitu bagaimana hukum diterapkan di dalam masyarakat dan tidak terbatas pada teorinya saja. Pengetahuan yang didapat didasarkan atas bukti-bukti yang diperoleh di lapangan sehingga pengetahuan ini dapat digunakan untuk membuat kebijakan dan legislasi yang lebih mengakomodasi kepentingan masyarakat.

2. Pengembangan Ekonomi dan Sosial

Melalui pengembangan kebijakan yang dapat responsif terhadap kepentingan debitor komersial maka kepentingan ekonomi dan sosial debitor pun akan terpengaruh sehingga secara ekonomi akan terjadi peningkatan kesejahteraan debitor.

3. Peningkatan Keadilan

Pada akhirnya dengan adanya kebijakan yang lebih memberikan perlindungan maka akan tercipta hubungan yang lebih adil antara bank dan debitor.

E. Kerangka Konseptual

1. Konsep Rekonstruksi

Rekonstruksi atau rekonstruksi hukum merupakan sebuah proses untuk menafsirkan ulang hukum. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa hukum seharusnya berkembang secara bersama masyarakat²². Yang terjadi adalah masyarakat berkembang lebih cepat dari kemampuan hukum menyesuaikan diri dengan perubahan masyarakat atau dalam ungkapan Bahasa Belanda dikenal dengan istilah “het recht hink achter de feiten aan” yaitu hukum berjalan tertatih-tatih di belakang fakta. Untuk mengubah suatu hukum memerlukan proses yang tidak singkat di mana harus terdapat langkah-langkah perencanaan, penyusunan, pengesahan dan pada akhirnya pengundangan. Terdapat beberapa rekonstruksi hukum antara lain²³:

1. Rekonstruksi Hukum Analogi (argumentum per analogiam)

Rekonstruksi hukum analogi merupakan metode rekonstruksi hukum dengan menggunakan pendekatan analogi. Ketika terdapat suatu perkara hukum yang tidak diatur maka perkara hukum tersebut disamakan dengan perkara yang sudah diatur dalam perundangan-undangan dengan melihat kesamaan dan perbedaan antara perkara yang belum diatur dan perkara yang sudah diatur. Dengan demikian maka akan terdapat

²² Augustia, Amanda Diskafri, et al. "Mengurai Benang Kusut Kesenjangan Sosial Ekonomi: Strategi Menuju Masyarakat yang Adil dan Sejahtera." *Neraca: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. Vol. 2. No. 5. 2024.

²³ Atmasasmita, Romli. *Rekonstruksi asas Tiada Pidana tanpa Kesalahan*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.

argumentasi hukum yang lebih kuat dan kepastian hukum yang lebih tinggi. Pendekatan dalam rekonstruksi hukum analogi antara lain adalah²⁴:

a. Pendekatan teleologis

Pendekatan teleologis adalah pendekatan dengan memperhatikan nilai-nilai yang ingin dicapai. Pada pendekatan ini suatu perkara dibandingkan dengan perkara lain yang telah diatur oleh undang-undang yang mempunyai nilai atau tujuan yang sama.

b. Pendekatan sistematis

Pendekatan sistematis adalah pendekatan dengan memperhatikan tata perundangan yang ada pada perkara yang diatur undang-undang dan melihat posisi dari perkara yang tidak diatur.

c. Pendekatan komparatif

Pendekatan komparatif adalah dengan melihat bagaimana pengaturan perkara tersebut di negara lain.

Pendekatan analogi dapat dilakukan apabila terdapat unsur-unsur antara lain adalah:

a. Kekosongan hukum

Adanya kekosongan hukum yaitu perkara tersebut tidak diatur atau belum diatur dalam perundang-undangan.

b. Persamaan

Terdapat persamaan pada perkara yang hendak dibandingkan. Semakin tinggi tingkat persamaan maka semakin sebuah perkara dapat dibandingkan, begitu juga semakin sedikit persamaan maka pendekatan analogi semakin tidak ideal untuk digunakan.

²⁴ Sutrisno, A. F. J. "Rekonstruksi Regulasi Penegakan Hukum Pidana Ketenagakerjaan Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2024.

c. Rasionalitas dan keadilan

Prinsip perbandingan harus dilakukan atas dasar rasionalitas sehingga menghasilkan putusan yang berkeadilan. Persamaan harus dinilai dengan rasio atau di dalam hukum disebut dengan ratio dicendi yaitu rasio dan pertimbangan hukum.

Tantangan dalam menerapkan rekonstruksi hukum analogi adalah tidak mudah untuk menemukan persamaan antara perkara hukum satu dengan perkara hukum yang lainnya. Oleh karena itu analogi dapat berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Penerapan analogi bersifat kasuistik yaitu kasus demi kasus. Konsekuensinya adalah pendekatan analogi tidak dapat diterapkan ke kasus lain yang memiliki lebih sedikit persamaan. Ketidakpastian ini yang dapat disalahgunakan oleh pengguna pendekatan analogi. Agar hal ini tidak terjadi maka terdapat batasan-batasan dalam penerapan analogi. Analogi tidak boleh bertentangan dengan hukum dan asas-asas hukum yang berlaku. Dengan demikian analogi tidak boleh memperluas ruang lingkup hukum atau dengan kata lain proses analogi berada di dalam ruang lingkup hukum yang berlaku.

2. Rekonstruksi Penghalusan Hukum (*rechtsverfijning*)

Rekonstruksi penghalusan hukum adalah sebuah usaha untuk menyempurnakan hukum yang sudah ada untuk menyesuaikannya dengan perkembangan zaman. Rekonstruksi penghalusan hukum dilakukan dengan dua cara yaitu²⁵:

a. Pertama dengan cara penyederhanaan undang-undang.

Penyederhanaan dilakukan dengan menggabungkan beberapa undang-undang menjadi satu peraturan, atau dengan meringkaskan peraturan yang ada dan dengan mengubah peraturan agar lebih dipahami.

²⁵ Kesuma, Derry Angling, et al. Hukum Pidana Indonesia. Lintas Nusantara, Pekanbaru, 2024.

b. Kedua adalah dengan melakukan kodifikasi

Kodifikasi dilakukan dengan mengumpulkan dan menyatukan peraturan perundang-undangan menjadi sebuah kitab undang-undang.

Penghalusan hukum bermanfaat untuk membuat hukum menjadi lebih sistematis, koheren dan menjadi lebih mudah dimengerti oleh masyarakat umum sehingga meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap undang-undang. Pada prosesnya penghalusan hukum memiliki tantangan karena suatu hukum dapat bersifat saling terkait satu dengan lainnya sehingga proses penyederhanaan pada satu hukum akan berpengaruh terhadap hukum lain yang terkait.

3. Rekonstruksi Hukum Komparatif

Pendekatan rekonstruksi hukum komparatif adalah pendekatan rekonstruksi dengan membandingkan perundang-undangan di berbagai negara²⁶. Tujuan dari pendekatan hukum komparatif adalah untuk melihat bagaimana negara-negara lain dengan sistem hukum yang mirip atau dengan sistem hukum yang berbeda menyelesaikan suatu permasalahan hukum. Dengan melihat berbagai pendekatan hukum yang ada maka akan terlihat berbagai pilihan yang dapat dilakukan untuk diterapkan pada suatu permasalahan hukum. Perkembangan hukum dipengaruhi oleh perkembangan pada masyarakat. Misalnya ketika suatu masyarakat dapat mengadaptasi suatu teknologi baru dengan cepat maka negara tersebut akan lebih cepat membuat hukum yang mengatur terkait teknologi tersebut. Oleh karena itu negara yang memiliki masyarakat yang belum mengadaptasi teknologi tersebut dapat belajar dari negara yang telah menciptakan hukum untuk mengaturnya. Suatu masalah hukum dapat didekati dengan berbagai pendekatan dan kebijakan. Kebijakan yang berbeda akan menghasilkan hasil

²⁶ Rifa'i, Iman Jalaludin, et al. Metodologi Penelitian Hukum. Sada Kurnia Pustaka, 2023.

yang berbeda. Sebuah negara yang belum memiliki hukum terkait suatu kebijakan dapat melihat berbagai hasil yang telah dicapai di negara-negara lain dan memutuskan hasil mana yang lebih sesuai dan dengan demikian memutuskan untuk mengadopsi atau membandingkan hukumnya dengan hukum negara tersebut.

4. Rekonstruksi Hukum Historis

Rekonstruksi hukum historis adalah upaya untuk melakukan rekonstruksi hukum dengan melihat perkembangan hukum dan latar belakang dari pembentukan hukum yang ada saat ini. Pembentukan suatu hukum terkait dengan konteks sosial, politik dan ekonomi pada saat hukum tersebut dibuat. Ketika salah satu dari faktor-faktor tersebut berubah maka hukum yang ada tidak lagi sesuai untuk merespon kondisi sosial, politik dan ekonomi saat ini. Misalnya ketika pengaturan terkait penghasilan minimum akan berubah ketika nilai mata uang berubah seiring dengan waktu. Manfaat dari rekonstruksi hukum historis adalah untuk memberikan perspektif jangka panjang tentang hukum. Dengan melihat sejarah maka akan terlihat bagaimana dinamika sosial, politik dan ekonomi berubah dan mempengaruhi hukum dan bagaimana pengambil kebijakan merespon perubahan-perubahan tersebut dengan memperbaharui hukum. Dalam melakukan rekonstruksi hukum diperlukan untuk melihat dengan hukum dengan menggunakan data-data historis dan dengan konteks saat hukum tersebut dibuat. Hal ini merupakan hal yang tidak mudah karena pihak yang melihat ke masa lalu cenderung melihat dengan menggunakan kacamata masa kini.

5. Rekonstruksi Hukum Sosiologis

Rekonstruksi hukum sosiologis adalah upaya untuk melakukan rekonstruksi hukum dengan memperhatikan realitas yang berkembang di masyarakat. Rekonstruksi ini dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis kesesuaian hukum yang berlaku

dengan dinamika masyarakat²⁷. Dasar dari rekonstruksi hukum sosiologis adalah hukum sebagai sarana untuk merespon perubahan yang terjadi di masyarakat. Dengan merekonstruksi hukum maka hukum akan dapat menyesuaikan diri selaras dengan perkembangan masyarakat.

Pada rekonstruksi hukum sosiologis terdapat beberapa pendekatan antara lain²⁸:

a. Pendekatan fungsionalisme

Hukum dianggap memiliki fungsi untuk menciptakan keteraturan di dalam masyarakat. Ketika terdapat kekosongan hukum yang berpotensi menyebabkan ketidakteraturan maka hukum perlu berfungsi untuk mengaturnya.

b. Pendekatan konflik

Masyarakat terdiri dari kelas-kelas dan pertentangan antar kelas atau konflik antar kelas membentuk hukum yang berlaku.

c. Pendekatan interaksionisme simbolik

Pendekatan interaksionisme melihat bahwa hukum adalah sebuah konstruksi sosial yang terjadi dari interaksi antar lapisan masyarakat yang ada.

2. Konsep Regulasi

Konsep regulasi dalam hukum merujuk pada seperangkat aturan atau norma yang ditetapkan oleh otoritas yang berwenang (pemerintah, lembaga negara, atau badan pengatur) untuk mengatur perilaku, kegiatan, atau hubungan dalam suatu bidang tertentu. Regulasi bertujuan untuk mencapai tujuan tertentu, seperti melindungi kepentingan publik, menjaga ketertiban, mencegah kerugian, atau mendorong pertumbuhan ekonomi.

²⁷ Ali, H. Zainuddin. Sosiologi Hukum. Sinar Grafika, Jakarta, 2023

²⁸ Aprita, Serlika. Sosiologi Hukum. Prenada Media, Jakarta, 2021.

Elemen Utama Regulasi²⁹:

1. Otoritas Pembuat:

Regulasi dibuat oleh otoritas yang memiliki kewenangan untuk mengatur bidang tertentu, seperti pemerintah, parlemen, atau badan pengatur independen.

2. Bentuk Regulasi:

Regulasi dapat berbentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, keputusan kepala lembaga, surat edaran, atau bentuk lainnya yang diakui oleh sistem hukum.

3. Substansi Regulasi:

Regulasi mengatur berbagai aspek kehidupan, seperti kegiatan ekonomi, kesehatan, lingkungan, pendidikan, transportasi, telekomunikasi, dan banyak lagi.

4. Tujuan Regulasi:

Regulasi bertujuan untuk mencapai tujuan tertentu, seperti melindungi konsumen, menjaga persaingan sehat, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, melindungi lingkungan, atau mempromosikan inovasi.

5. Penerapan dan Penegakan:

Regulasi harus diterapkan dan ditegakkan secara konsisten dan adil untuk memastikan efektivitasnya.

²⁹ Febrian, Ranggi Ade. "Collaborative Governance dalam Pembangunan Kawasan Perdesaan (tinjauan konsep dan regulasi)." *Wedana: Jurnal Kajian Pemerintahan, Politik Dan Birokrasi*. Vol. 2. No. 2. 2016.

Berdasarkan jenisnya maka regulasi dapat dikategorikan³⁰:

1. Regulasi Ekonomi: Mengatur kegiatan ekonomi, seperti perbankan, pasar modal, persaingan usaha, perlindungan konsumen, dan investasi.
2. Regulasi Sosial: Mengatur hubungan sosial, seperti perlindungan anak, hak-hak perempuan, perlindungan tenaga kerja, dan jaminan sosial.
3. Regulasi Lingkungan: Mengatur pemanfaatan dan perlindungan lingkungan, seperti pengelolaan limbah, pengendalian polusi, dan konservasi sumber daya alam.
4. Regulasi Teknologi: Mengatur penggunaan dan pengembangan teknologi, seperti teknologi informasi, telekomunikasi, bioteknologi, dan energi terbarukan.

Fungsi Regulasi³¹:

1. Melindungi Kepentingan Publik: Regulasi melindungi masyarakat dari praktik bisnis yang tidak adil, produk yang berbahaya, atau kerusakan lingkungan.
2. Menjaga Ketertiban dan Keamanan: Regulasi memastikan bahwa kegiatan ekonomi dan sosial berjalan dengan tertib dan aman.
3. Mempromosikan Persaingan Sehat: Regulasi mencegah praktik monopoli dan oligopoli yang dapat merugikan konsumen dan menghambat inovasi.
4. Menciptakan Kepastian Hukum: Regulasi memberikan kepastian hukum bagi pelaku usaha dan masyarakat umum, sehingga mereka dapat merencanakan kegiatan mereka dengan lebih baik³².

³⁰ Buana, Mirza Satria. Perbandingan Hukum Tata Negara: Filsafat, Teori, dan Praktik. Sinar Grafika, Jakarta, 2024.

³¹ Mayasari, I. Kebijakan reformasi regulasi melalui implementasi omnibus law di Indonesia. Jurnal Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional. Vol. 9. No. 1. 2020.

³² Siregar, Muhammad Rezky. "Kepastian Hukum Rehabilitasi Terhadap Terdakwa yang Diputus Bebas oleh Pengadilan". Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi. Vol. 3. No. 1. 2024.

5. Mendorong Pertumbuhan Ekonomi: Regulasi yang baik dapat menciptakan iklim usaha yang kondusif dan mendorong investasi.

Tantangan dalam Regulasi:

1. *Over-regulation*: Terlalu banyak regulasi dapat menghambat kegiatan ekonomi dan inovasi.
2. *Under-regulation*: Terlalu sedikit regulasi dapat menyebabkan masalah sosial dan lingkungan.
3. Regulasi yang Tidak Efektif: Regulasi yang tidak dirancang dengan baik atau tidak diterapkan dengan konsisten dapat gagal mencapai tujuannya.
4. Perubahan Teknologi yang Cepat: Regulasi harus dapat beradaptasi dengan perubahan teknologi yang cepat agar tetap relevan.

Memahami konsep regulasi dalam hukum sangat penting bagi semua pihak, termasuk pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat umum. Regulasi yang baik dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan berkontribusi pada pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan.

3. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan terhadap setiap orang yang hidup di wilayahnya melalui undang-undang dan putusan pengadilan. Tujuan perlindungan hukum adalah memberikan kepastian hukum bagi setiap orang sehingga tercipta rasa aman di dalam masyarakat. Dengan demikian subjek dari perlindungan hukum adalah individu, badan hukum dan hak-hak yang dilindungi oleh negara seperti tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 yaitu hak untuk hidup, hak untuk berserikat dan berkumpul, hak untuk mendapatkan pekerjaan dan penghidupan yang layak serta hak-hak lainnya.

Pada prosesnya perlindungan hukum dilakukan dengan tiga cara yaitu³³:

1. Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan hukum dengan mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Bentuknya adalah melalui penyuluhan hukum, pendidikan hukum dan peraturan perundangan yang tegas. Di Indonesia perlindungan hukum preventif dilakukan melalui Undang-Undang baik Undang-Undang Dasar 1945 atau Undang-Undang yang dibentuk oleh Pemerintah dengan Dewan Perwakilan Rakyat.

2. Represif

Perlindungan hukum secara represif adalah bentuk penegakan hukum terhadap pelanggar hukum melalui penegakan hukum baik melalui mekanisme pengadilan maupun di luar pengadilan. Pada perlindungan hukum represif pelanggaran atas hukum dan hak telah terjadi sehingga sifatnya adalah memberi efek jera. Di Indonesia penegakan hukum melalui pengadilan dilakukan oleh polisi yang mencari bukti di lapangan, kemudian melalui penuntutan oleh kejaksaan dan kemudian putusan oleh hakim. Sedangkan mekanisme di luar pengadilan dapat melalui arbitrase dan mediasi dengan melalui mediator yang ditunjuk oleh pihak yang berperkara atau oleh Pengadilan Negeri³⁴.

3. Kuratif

Perlindungan hukum kuratif adalah upaya perlindungan hukum dengan memulihkan kerusakan atau kerugian yang terjadi akibat pelanggaran hukum. Pemulihan tersebut dilakukan melalui ganti rugi, rehabilitasi dan restitusi.

³³ Tampubolon, Wahyu Simon. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen." Jurnal Ilmiah Advokasi. Vol 4. No. 1. 2016..

³⁴ Tedi Sudrajat, S. H., and S. H. Endra Wijaya. Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan. Bumi Aksara, 2021.

4. Konsep Debitor

Debitor menurut definisi dari Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang atau lembaga yang berutang kepada pihak lain. Dengan demikian debitor dikategorikan menjadi debitor perorangan, dan debitor yang berupa lembaga. Debitor lembaga dapat dikategorikan menjadi lembaga swasta atau lembaga negara atau negara itu sendiri³⁵. Debitor dapat meminjam secara langsung atau melalui perantara dalam hal ini perantara keuangan seperti bank.

1. Pinjaman secara langsung

Debitor perorangan dapat meminjam langsung kepada orang lain yang memiliki uang dan keduanya membuat perjanjian terkait utang piutang tersebut. Debitor perusahaan dapat menggunakan instrumen keuangan seperti surat hutang untuk meminjam kepada investor melalui pasar modal. Pemerintah dapat juga berhutang baik kepada investor melalui pasar modal atau kepada negara lain secara langsung.

2. Pinjaman melalui perantara

Pinjaman melalui perantara adalah pinjaman melalui pihak ketiga yaitu perantara keuangan seperti bank. Bank disebut sebagai perantara keuangan karena bank menerima uang dari penabung lalu meminjamkannya kepada peminjam yang membutuhkan uang. Begitu juga perusahaan dapat meminjam ke bank untuk kepentingan usahanya. Pada hubungan antara peminjam dengan bank maka bank menjadi kreditor yaitu pihak yang memberikan kredit sementara peminjam adalah debitor yaitu pihak yang menerima kredit³⁶.

³⁵ Jeremy, J., Fong, J. J., Kusuma, D. M. H., Nicholas, J., & Santoso, A. M. "Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Debitor Pailit dalam Peer to Peer Lending". UNES Law Review. Vol. 6. Nomor. 3. 2024.

³⁶ Pascal, Paul, "Banks, maturity transformation, and monetary policy". Journal of Financial Intermediation. Vol. 53. 2023.

5. Konsep Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah adalah bentuk kredit yang memiliki karakteristik khusus.

Karakteristik khusus ini antara lain adalah³⁷:

1. Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang berjaminan

Kredit pemilikan rumah merupakan kredit dengan agunan. Dana yang dipinjam debitor dari bank hanya diberikan bank dengan satu tujuan yaitu untuk membeli rumah yang telah disetujui oleh bank dan selanjutnya akta kepemilikan rumah akan disimpan oleh bank sebagai agunan bank.

2. Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit dengan uang muka

Kredit Pemilikan Rumah berbeda dengan kredit pinjaman lainnya di mana debitor perlu terlebih dahulu memberikan uang muka untuk membeli sebuah rumah dan sisanya baru dibayar dengan menggunakan dana pinjaman dari bank.

3. Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit jangka panjang

Pada umumnya kredit pemilikan rumah merupakan kredit jangka panjang dengan jangka waktu pinjaman mulai lima tahun hingga dua puluh lima tahun. Konsekuensi dari jangka waktu yang panjang ini adalah bank akan terekspos risiko jangka panjang.

4. Kredit Pemilikan Rumah dapat menggunakan prinsip syariah atau prinsip komersial dengan menggunakan bunga

Debitor dapat menggunakan bank syariah dan dengan demikian meminjam dengan akad syariah atau bila debitor menggunakan bank komersial maka debitor dapat memilih dengan menggunakan suku bunga tetap atau suku bunga mengambang.

Keempat karakteristik khusus ini membuat kredit pemilikan rumah menjadi kredit yang berbeda dengan kredit lainnya di bank.

³⁷ Marditia, Putri Purbasari Raharningtyas, dan Ridani Faulika. "The Model Regulation of Know Your Customer Principles in Technology-Based Lending and Borrowing in Indonesia". Jurnal Akta. Vol. 9. No. 4. 2023.

6. Konsep Keadilan Bermartabat

Keadilan Bermartabat merupakan nilai yang digagas oleh Teguh Prasetyo yang mendasarkan hukum di Indonesia atas dasar sila kedua Pancasila³⁸ yaitu “Kemanusiaan yang adil dan beradab”. Karena mendasari pada sila kedua maka subjek dari keadilan bermartabat adalah manusia secara khusus hak dan kewajiban manusia. Hak dan kewajiban ini dilihat berdasarkan dua prinsip yaitu keseimbangan dan keadilan. Keseimbangan antara hak individu dengan masyarakat dan keseimbangan antara dunia materiil (pemenuhan kebutuhan fisik) dan dunia spiritual (penghormatan terhadap martabat manusia). Berbeda dengan nilai-nilai keadilan dari Barat, nilai keadilan bermartabat mengutamakan musyawarah untuk mufakat untuk mencapai suatu keputusan³⁹.

F. Kerangka Teoritik

1. *Grand Theory*

Grand theory adalah teori yang di dalam ilmu hukum membahas permasalahan hukum dan fenomena hukum yang luas yang terjadi pada masyarakat⁴⁰. *Grand theory* membahas fenomena secara ide dan mendasar terkait permasalahan hukum. Pada penelitian ini *grand theory* yang digunakan adalah keadilan bermartabat yang digunakan untuk membahas permasalahan terkait fenomena pendanaan perumahan di Indonesia.

Keadilan bermartabat merupakan sebuah konsep yang menekankan pada penghormatan atas martabat manusia dalam setiap proses hukum. Martabat manusia dikaitkan dengan pemenuhan hak asasi manusia, kesetaraan di depan hukum dan perlindungan terhadap kelompok rentan.

³⁸ Prasetyo, Teguh, and Jeferson Kameo. “Two Settlement Pathways for Gross Violations of Human Rights Based on The Dignified Justice Theory”. *Mimbar Keadilan*. Vol. 17. No. 2. 2024

³⁹ Izzani, Tasya Alifia, and Rahmadini Rahmadini. "Kewajiban dan Hak Warga Negara dalam Demokrasi yang Bersumber pada Kedaulatan Rakyat dan Musyawarah untuk Mufakat". *Garuda: Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Dan Filsafat*. Vol. 2. No. 3. 2024.

⁴⁰ Gupta, Shaphali, and Malodia, Suresh. *Grounded theory: What, why, and how. Researching and Analyzing Business*. Routledge, 2024.

Keadilan bermartabat di Indonesia dikaitkan dengan Pancasila salah satunya adalah sila kedua yang berbunyi kemanusiaan yang adil dan beradab. Sila ini mengikuti sila pertama yang merupakan Ketuhanan Yang Maha Esa. Bangsa ini mengaku sebagai sebuah bangsa yang bersatu di bawah Tuhan dan menghormati nilai-nilai kemanusiaan dan dan mengusahakan keadilan serta kehidupan yang beradab bagi manusia yang merupakan cerminan dari Tuhan di dunia.

Nilai pertama dalam keadilan bermartabat adalah penghormatan atas martabat manusia. Di dalam keadilan bermartabat martabat manusia dibagi menjadi dua aspek yaitu aspek spiritual dan aspek material.

1. Aspek spiritual artinya bahwa martabat manusia diberikan oleh Tuhan kepada setiap manusia. Oleh karena itu setiap manusia memiliki martabat yang sama terlepas dari latar belakang, status ekonomi dan sosialnya. Atau dengan kata lain seseorang tidak dapat dibedakan-bedakan martabatnya.
2. Aspek material dari martabat manusia adalah bahwa setiap orang berhak mendapatkan hak-hak yang sama terlepas dari latar belakang, agama dan sosial ekonominya. Keadilan bermartabat menghubungkan antara bagaimana idealisme dari nilai-nilai di dalam kepercayaan kepada Tuhan Yang Maha Esa diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari⁴¹. Untuk mewujudkan keadilan dalam suatu masyarakat maka salah satu alat yang dapat digunakan adalah hukum. Hukum dapat digunakan sebagai alat rekayasa sosial untuk menciptakan keadilan yang bermartabat. Cara hukum menciptakan keadilan bermartabat antara lain adalah dengan memberikan perlindungan dan penegakan hukum kepada seluruh lapisan masyarakat.

⁴¹ Sudiarta, I. Nengah. "Pengaturan Hak Asasi Manusia Dalam Sistem Hukum Nasional." IJOLARES: Indonesian Journal of Law Research. Vol. 2. No. 1. 2024.

Nilai kedua dalam keadilan bermartabat adalah hak asasi manusia. Hak asasi manusia adalah hak dasar yang dimiliki manusia. Keadilan bermartabat menganggap bahwa hak asasi manusia adalah hak yang berasal dari Tuhan dan dengan demikian tidak dapat dengan sembarangan diambil oleh manusia. Contoh hak asasi yang paling dasar adalah untuk hidup. Hidup manusia berharga baik individu tersebut pria atau wanita, muda atau tua, kaya atau miskin. Yang membuat hak asasi manusia itu sama karena Tuhan sendiri yang memberikannya kepada seluruh manusia.

Nilai kedua ini berkaitan dengan nilai keadilan bermartabat yang ketiga yaitu kesetaraan. Kesetaraan berbeda dengan kesamaan karena sama tidak berarti setara. Kesetaraan berarti tidak adanya diskriminasi dalam hal ini adalah diskriminasi dalam bidang hukum. Kesetaraan memiliki hubungan erat dengan keadilan karena kesetaraan adalah prasyarat dari keadilan. Jika individu dianggap tidak sama dan masih mendapatkan diskriminasi maka keadilan akan sulit ditegakkan. Dengan kata lain tanpa kesetaraan maka keadilan tidak akan tercapai. Kesetaraan terbagi menjadi dua yaitu kesetaraan formal yang berbicara tentang kesetaraan di depan hukum dan kesetaraan substantif yaitu kesetaraan terkait hak individu untuk mendapat kesempatan yang sama.

Dua tantangan utama yang mencegah terwujudnya kesetaraan adalah pertama diskriminasi dan kedua adalah ketidakadilan struktural. Diskriminasi berbicara tentang perlakuan yang berbeda berdasarkan faktor-faktor yang sulit atau tidak dapat diubah oleh seseorang seperti ras, gender, warna kulit atau berdasarkan faktor agama dan ekonomi. Sedangkan ketidakadilan struktural adalah ketidakadilan yang terjadi karena sistem yang menciptakan ketidakadilan tersebut sehingga untuk merubahnya maka sistem yang harus dirubah.

Pada tahun 1971 John Rawls dalam bukunya *The Theory of Justice* juga membahas tentang model keadilan yang didasarkan pada prinsip kesetaraan, kebebasan dan martabat

individu. Teori ini juga mencita-citakan masyarakat yang dicita-citakan oleh keadilan bermartabat namun dengan pendekatan nilai-nilai yang berbeda⁴². Nilai-nilai keadilan menurut John Rawls adalah:

1. Keadilan sebagai kesetaraan

Kesetaraan merupakan prasyarat dari keadilan. Tanpa adanya kesetaraan maka akan sulit menciptakan keadilan. Individu yang memiliki posisi dominan dapat memaksakan kehendaknya kepada individu yang berada dalam posisi yang lebih lemah.

2. Keadilan sebagai diferensiasi

Pembedaan perlakuan hanya dapat diterima jika satu-satunya syarat terpenuhi yaitu pembedaan tersebut menguntungkan kelompok masyarakat yang paling rentan. Contohnya adalah kebijakan pajak yang dikenakan bertingkat di mana masyarakat berpenghasilan tinggi membayar pajak jauh lebih tinggi dan sebagian pajaknya diberikan kepada masyarakat yang tidak membayar pajak karena penghasilannya di bawah penghasilan minimum kena pajak. Pada kondisi ini seakan ada ketidakadilan di mana negara seakan-akan merampok orang kaya untuk memberi kepada masyarakat yang rentan dan berpenghasilan rendah. Namun ketika dilihat berdasarkan jumlahnya maka jumlah penghasilan dipotong pajak dari masyarakat berpenghasilan tinggi akan berjumlah jauh lebih besar daripada yang dapat dikumpulkan oleh masyarakat rentan selama bertahun-tahun. Masyarakat berpenghasilan tinggi tetap memiliki konsumsi tinggi terlepas dari pajak yang telah dikenakan kepadanya.

3. Topeng Ketidaktahuan (*Veil of ignorance*)

Untuk menciptakan keadilan maka hakim atau pengambil kebijakan seakan-akan menggunakan kerudung sehingga tidak dapat melihat pihak-pihak yang diadili. Rawls

⁴² Vincent Carse, Anthea Faferko, dan Rachel Fitzpatrick, "Developments in Banks' Funding Costs and Lending Rates", Monetary Bulletin, Vol. 1, 2023 hal. 65-72.

memberikan contoh berupa analogi jika seseorang harus mengambil sebuah kebijakan sebelum ia lahir ke dunia sehingga ia tidak tahu bagaimana keputusannya akan mempengaruhi dirinya kelak⁴³.

4. Prinsip-prinsip Keadilan

Menurut Rawls topeng ketidaktahuan akan menciptakan keadilan karena orang yang mengambil kebijakan akan berusaha menciptakan keadilan sebab ia tidak tahu apakah ia akan menjadi pihak yang diuntungkan atau dirugikan oleh kebijakan tersebut⁴⁴. Pada akhirnya secara rasional ia akan berusaha mengambil kebijakan yang menciptakan keadilan bagi semua pihak.

Walaupun teori keadilan John Rawls mementingkan kesetaraan martabat manusia namun pendekatan yang diambil Rawls berbeda dengan yang diambil Teguh Prasetyo. Rawls menganggap dengan menutup mata maka akan tercipta keadilan sementara Teguh Prasetyo menganggap bahwa keadilan hanya bisa diciptakan oleh nilai-nilai yang menghargai individu.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa hukum modern tidak jatuh dari langit melainkan berkembang dengan perkembangan masyarakat. Begitu pula dengan masyarakat Indonesia. Masyarakat Indonesia merumuskan nilai-nilai masyarakat Indonesia di dalam Pancasila sehingga Pancasila mencerminkan nilai-nilai masyarakat Indonesia. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum bersifat progresif artinya hukum perlu merespon kondisi sosial dan ekonomi yang berkembang di dalam masyarakat. Meskipun nilai-nilai masyarakat tidak berubah tetapi perubahan kondisi di mana masyarakat tinggal mengalami perubahan baik karena teknologi maupun karena perubahan demografi dan berbagai hal lainnya. Perubahan ini

⁴³ Kanbur, Ravi. Shannon-Theil-Rawls. "Information Theory, Inequality and the Veil of Ignorance". ECINEQ, Society for the Study of Economic Inequality. No. 669. 2024.

⁴⁴ Stumpf, Elisa, and Silke Uebelmesser. "Lifting the Veil of Ignorance—Survey Experiments on Preferences for Wealth Redistribution". 2024.

akan mempengaruhi bagaimana masyarakat mempraktekkan nilai-nilai tersebut. Di sinilah perlunya terdapat reinterpretasi hukum yang ada⁴⁵.

2. *Middle Theory*

Middle theory atau disebut juga meso theory adalah teori yang menghubungkan antara teori yang bersifat abstrak dengan teori yang bersifat terapan. *Grand theory* berfokus pada struktur dan sistem kemasyarakatan sedangkan teori terapan berfokus pada mikro atau pada individu yang memiliki interaksi terbatas. Oleh karena itu *meso theory* berfokus pada hubungan antara unit-unit sosial. Di dalam penelitian ini hubungan antara unit-unit sosial yang dibahas adalah hubungan antara perbankan dengan debitur dan dengan kondisi masyarakat.

Teori sistem hukum adalah studi tentang sifat sistematis hukum dan pemeriksaan terhadap prasangka dan implikasi yang mendasari fakta bahwa setiap hukum harus menjadi bagian dari suatu sistem hukum (misalnya hukum Inggris, Jerman, Romawi, Kanon, atau sistem hukum lainnya). Investigasi komprehensif dapat menghasilkan apa yang bisa disebut teori sistem hukum. Teori semacam itu bersifat umum karena mengklaim berlaku untuk semua sistem hukum. Jika berhasil, teori ini menjelaskan konsep sistem hukum dan membentuk bagian dari yurisprudensi analitik umum.

Di dalam Teori Sistem Hukum terdapat beberapa konsep antara lain:

1. Hukum sebagai Sistem:

Teori ini menekankan bahwa hukum bukan hanya kumpulan aturan yang terpisah, tetapi merupakan sistem yang koheren dan saling terkait.

2. Elemen Sistem Hukum:

Sistem hukum terdiri dari berbagai elemen, termasuk norma hukum, lembaga hukum, proses hukum, dan budaya hukum.

⁴⁵ Fuad Bawazier, "Sistem Ekonomi Pancasila: Memaknai Pasal 33 UUD 1945", Jurnal Keamanan Nasional. Vol. 3. No. 2. 2017.

3. Fungsi Sistem Hukum:

Sistem hukum memiliki berbagai fungsi, seperti menjaga ketertiban sosial, menyelesaikan sengketa, melindungi hak asasi manusia, dan mempromosikan keadilan.

4. Dinamika Sistem Hukum:

Sistem hukum tidak statis, tetapi terus berkembang dan berubah seiring waktu sebagai respons terhadap perubahan sosial, ekonomi, dan politik.

Aliran sistem hukum berasal dari Eropa. Di dalamnya terdapat beberapa teori tentang sistem hukum yaitu:

1. Teori Hukum Murni Hans Kelsen:

Teori ini menekankan pada hierarki norma hukum dan pentingnya norma dasar sebagai sumber validitas sistem hukum.

2. Teori Hukum Positivisme H.L.A. Hart:

Teori ini membedakan antara hukum primer (aturan perilaku) dan hukum sekunder (aturan tentang aturan), dan menekankan pentingnya aturan pengakuan dalam mengidentifikasi hukum yang valid⁴⁶.

3. Teori Hukum Sosiologis Lawrence M. Friedman:

Teori ini melihat sistem hukum sebagai bagian dari sistem sosial yang lebih luas dan menekankan pentingnya budaya hukum dalam membentuk dan mempengaruhi hukum.

Teori sistem hukum dapat diterapkan dalam berbagai bidang, termasuk⁴⁷:

1. Analisis hukum:

Memahami struktur dan fungsi sistem hukum dapat membantu dalam menganalisis dan menafsirkan hukum.

⁴⁶ Costa-Neto, João, and Henrique Porto de Castro. "Was Hart an Inclusive Positivist?." *Ratio Juris*. 2024

⁴⁷ Fuchs, Walter. "Lawrence M. Friedman: The Legal System (1975)." *Soziologische Theorien des Rechts*. Velbrück Wissenschaft. 2024.

2. Reformasi hukum:

Teori sistem hukum dapat memberikan kerangka kerja untuk merancang dan melaksanakan reformasi hukum.

3. Penelitian hukum:

Teori sistem hukum dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan penelitian hukum.

Di Indonesia, teori sistem hukum telah digunakan untuk menganalisis dan memahami sistem hukum nasional. Beberapa isu yang telah dibahas dalam konteks teori sistem hukum di Indonesia meliputi:

1. Pluralisme hukum:

Keberadaan berbagai sistem hukum yang berbeda di Indonesia, seperti hukum adat, hukum agama, dan hukum nasional.

2. Reformasi hukum:

Upaya untuk mereformasi sistem hukum Indonesia agar lebih efektif, adil, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

3. Peran hukum dalam pembangunan:

Bagaimana hukum dapat digunakan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan pembangunan nasional.

3. *Applied Theory*

Applied theory atau teori terapan adalah teori yang menerapkan ground theory dan middle theory pada level individu. Pada penelitian *applied theory* yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen. Teori perlindungan konsumen merupakan seperangkat aturan yang diciptakan oleh pemerintah untuk melindungi hak-hak konsumen dan mencegah hak-hak tersebut dilanggar.

Teori perlindungan konsumen adalah bagian dari teori perlindungan hukum yang secara khusus membahas tentang hak-hak konsumen dan bagaimana hubungan antara produsen

dengan konsumen. Di dalam teori perlindungan hukum konsumen terdapat beberapa hal yang dibahas antara lain:

1. Hak-hak konsumen

Hak-hak konsumen berbicara tentang hak-hak konsumen yang perlu mendapatkan perlindungan dan sampai mana di dalam suatu transaksi konsumen memiliki hak atau sampai di mana pelaku usaha memiliki tanggung jawab.

2. Peran pihak-pihak yang melindungi konsumen

Pemerintah merupakan pihak yang penting dalam perlindungan konsumen. Pemerintah dapat mendirikan badan-badan yang secara khusus mengatur tentang perlindungan konsumen. Contohnya adalah Badan Pengawas Obat dan Makanan memberikan perlindungan dengan memeriksa obat dan makanan yang akan dijual pelaku usaha dan memberikan izin edarnya sehingga ketika obat dan makanan beredar maka produk tersebut telah memenuhi standar pemerintah dan aman untuk dikonsumsi.

3. Sistem perlindungan konsumen

Sistem perlindungan konsumen merupakan sebuah jaringan yang terdiri dari berbagai institusi yang didirikan atau terkait dengan perlindungan konsumen. Di dalam sistem perlindungan konsumen terdapat konsumen sendiri yang juga memiliki peran dalam melindungi kepentingannya, pelaku usaha sebagai pihak penyedia barang dan jasa, pemerintah sebagai pembuat regulasi, dan lembaga swadaya masyarakat sebagai pihak independen yang memberikan bantuan konsumen untuk menyelesaikan permasalahan terutama ketika terjadi sengketa.

Sistem perlindungan konsumen diperlukan karena masih rendahnya kesadaran konsumen di Indonesia. Rendahnya kesadaran konsumen ini salah satunya disebabkan oleh akses yang terbatas oleh konsumen terutama karena tidak meratanya akses informasi. Sedangkan dari sisi peraturan terdapat sanksi yang relatif tidak berat

dibandingkan dengan pelanggaran yang dilakukan oleh produsen sehingga tidak tercipta efek jera.

Mekanisme perlindungan konsumen terdiri dari beberapa tahapan. Tahapan-tahapan tersebut adalah:

1. Tahapan pencegahan:

Tahapan pertama dari perlindungan konsumen adalah tahap pencegahan yaitu dengan memastikan kewajiban dari pelaku usaha dan kualitas dari barang dan jasa. Pada tahap ini konsumen berperan untuk mengedukasi dirinya terkait barang dan jasa yang akan dikonsumsi. Di sisi lain pelaku usaha juga memiliki peran untuk melakukan edukasi terhadap konsumen sehingga konsumen mengetahui tentang kualitas dan konsekuensi yang timbul dari mengkonsumsi barang dan jasa yang ditawarkan oleh produsen.

2. Tahap pengawasan:

Tahap kedua dalam perlindungan konsumen adalah pengawasan. Pengawasan utamanya dilakukan oleh Pemerintah melalui lembaga non kementerian yang disebut Badan Perlindungan Konsumen. Selain dari pihak pemerintah juga terdapat organisasi independen yang didirikan oleh masyarakat yang disebut sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang membantu memberikan edukasi terhadap konsumen, menjadi pengawas independen terkait perlindungan konsumen dan dapat juga mendampingi konsumen ketika terjadi sengketa.

3. Tahap penyelesaian sengketa:

Ketika terjadi sengketa antara produsen dan konsumen maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan atau melalui jalur di luar pengadilan yaitu arbitrase dan mediasi⁴⁸.

⁴⁸ Tenaya, I. Gusti Ngurah Agung Putra, I. Made Pria Dharsana, and I. Made Aditya Mantra Putra. "Implementasi Penyelamatan Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi Kredit (Pt. Bank Ina Cabang Denpasar)". Jurnal Konstruksi Hukum. Vol. 5. No. 1. 2024

Beberapa teori di dalam perlindungan hukum konsumen antara lain adalah⁴⁹

1. Teori Kepentingan:

Teori kepentingan menyatakan bahwa pada dasarnya yang dilindungi adalah kepentingan konsumen. Kepentingan konsumen terdiri atas pertama yaitu kepentingan fisik, yaitu segala kepentingan terkait kesehatan, keamanan dan kenyamanan fisik konsumen. Kedua kepentingan ekonomi, yaitu terkait kesesuaian antara harga dan kualitas produk yang dikonsumsi. Ketiga terkait kepentingan psikologis yaitu tentang kebenaran informasi produk dan jasa yang dikonsumsi.

2. Teori Keadilan

Teori keadilan menyatakan bahwa perlindungan hukum konsumen bertujuan untuk menciptakan dan memberikan keadilan tidak hanya bagi konsumen tetapi juga pelaku usaha. Terdapat dua jenis keadilan yaitu keadilan komutatif yang berbicara tentang keseimbangan transaksi antara konsumen dan pelaku usaha dan keadilan distributif yang berbicara tentang keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha.

3. Teori Otonomi

Teori ini menyatakan bahwa pada dasarnya konsumen memiliki kebebasan atau otonomi yang harus dilindungi. Otonomi ini adalah terkait otonomi untuk memilih produk yang diinginkan, otonomi untuk mendapatkan informasi yang lengkap dan benar terkait produk, otonomi untuk membuat keputusan secara bebas.

4. Teori Paternalisme dan Teori Neo Paternalisme

Teori Paternalisme menganggap bahwa konsumen bahkan harus dilindungi dari dirinya sendirinya. Hal ini menganggap bahwa konsumen sebagai pihak yang lemah yang memiliki daya minimum dalam mengambil keputusan. Teori ini bersifat pesimistik.

⁴⁹ Dajaan, Susilowati Suparto. Hukum Perlindungan Konsumen. Penerbit Universitas Terbuka, Jakarta, 2021.

Oleh karena itu muncul teori neo paternalisme yang menyatakan bahwa tidak cukup konsumen dilindungi dari dirinya sendiri tetapi konsumen juga harus dimampukan untuk membuat keputusan sendiri.

Teori perlindungan hukum konsumen dibangun atas dasar prinsip-prinsip sebagai berikut⁵⁰:

1. Prinsip Kesetaraan

Prinsip kesetaraan menyatakan bahwa perlu terdapat kesetaraan antara hak dan kewajiban produsen dan konsumen.

2. Prinsip Keamanan

Prinsip keamanan menyatakan bahwa barang dan jasa yang diproduksi oleh produsen harus aman untuk dikonsumsi oleh konsumen.

3. Prinsip Informasi

Prinsip informasi menyatakan bahwa konsumen perlu menerima informasi yang lengkap terkait barang dan jasa yang akan dikonsumsi. Produsen tidak boleh menyembunyikan informasi yang bersifat material yang dapat mempengaruhi keputusan pembelian konsumen.

4. Prinsip Pilihan

Prinsip pilihan menyatakan bahwa ketika konsumen memiliki pilihan maka produsen akan memiliki keterbatasan dalam memaksakan kehendaknya dan juga membuat produsen semakin berhati-hati dalam menjual barang dan jasa. Sebaliknya ketika terdapat produsen yang dominan sehingga konsumen memiliki keterbatasan pilihan maka kepentingan konsumen akan semakin mungkin terlanggar.

5. Prinsip Penggantian

Prinsip penggantian menyatakan bahwa konsumen berhak mendapatkan penggantian bila barang dan jasa tidak sesuai dengan janji dari produsen. Penggantian ini dapat

⁵⁰ Panjaitan, Hulman. Hukum Perlindungan Konsumen. UKI, Jakarta, 2021.

berupa penggantian berupa uang atau penggantian dengan produk yang serupa yang sesuai dengan janji dari produsen.

6. Prinsip Partisipasi

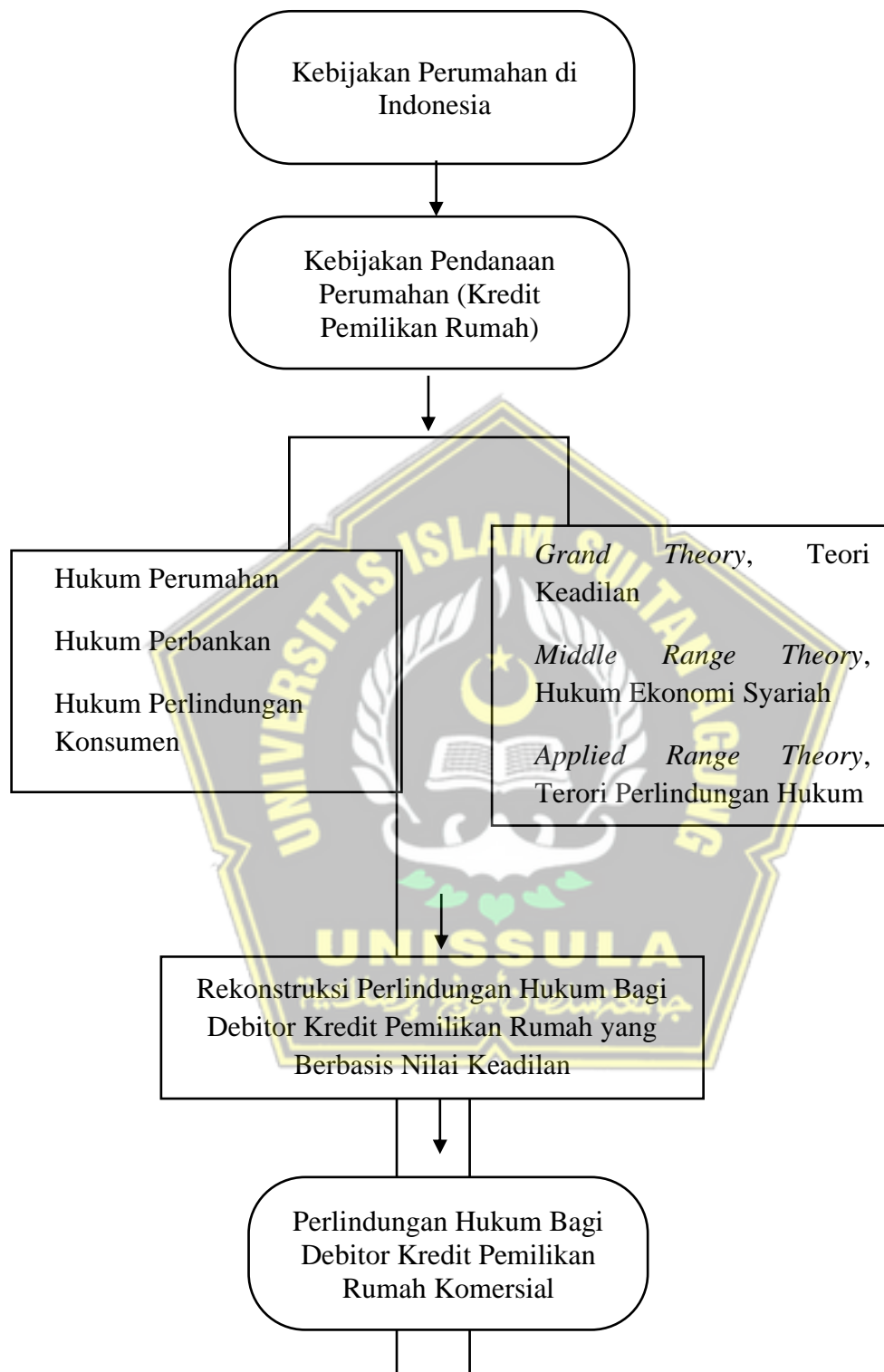
Prinsip partisipasi menyatakan bahwa perlindungan konsumen memerlukan partisipasi dari konsumen dan masyarakat. Partisipasi dari konsumen adalah konsumen secara aktif mengedukasi dirinya terkait produk dan jasa yang akan dikonsumsi. Sedangkan bentuk partisipasi aktif dari masyarakat adalah melalui pendirian lembaga masyarakat yang mengadvokasi perlindungan konsumen.

7. Prinsip penegakan hukum

Prinsip ini menyatakan hukum harus ditegakkan agar konsumen mendapatkan keadilan dan tidak ada produsen yang melakukan pelanggaran hukum dan mendorong produsen untuk menjual produk dengan memperhatikan keamanan dan kesejahteraan konsumen.



G. Kerangka Pemikiran



H. Metode Penelitian

1. Paradigma Penelitian

Paradigma penelitian hukum merupakan sebuah kerangka yang digunakan seorang peneliti hukum untuk meneliti fenomena hukum. Di dalam paradigma penelitian hukum terdapat asumsi-asumsi yang digunakan, konsep-konsep kunci dan metodologi hukum untuk membahas suatu fenomena. Paradigma yang berbeda akan menggunakan asumsi yang berbeda, konsep yang berbeda dan metodologi hukum yang berbeda sehingga hasil akhirnya pun akan berbeda. Terdapat beberapa paradigma penelitian antara lain⁵¹:

1. Paradigma Positivisme Hukum

Paradigma positivisme hukum melihat hukum sebagai suatu yang tetap sehingga paradigma penelitiannya terkait bagaimana dengan hukum diterapkan di masyarakat. Paradigma ini melihat hukum sebagai sarana untuk menginterpretasikan fenomena sosial yang terjadi di masyarakat. Contohnya adalah ketika pemerintah memutuskan untuk membuat kebijakan pembatasan mobil yang dapat melintas di jalan raya dengan mengatur jumlah minimal penumpang mobil maka muncullah para joki *three in one*. Di satu sisi tujuan dari pemerintah tidak tercapai namun di satu sisi tidak ada aturan yang dikenakan kepada para joki.

2. Paradigma Sosiologis

Paradigma sosiologis adalah paradigma yang bertentangan dengan paradigma hukum murni dan melihat hukum bukanlah sesuatu yang terpisah dari masyarakat melainkan hukum dipengaruhi oleh konteks masyarakat. Paradigma ini beranggapan hukum tidak akan berguna jika tidak dapat merespon kebutuhan masyarakat. Contoh dari paradigma sosiologis adalah terkait kepemilikan senjata api. Di negara seperti Amerika Serikat

⁵¹ Qamar, N., Syarif, M., Busthami, D. S., Hidjaz, M. K., Aswari, A., Djanggih, H., & Rezah, F. S. Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods). Social Politic Genius, Makassar, 2017.

kepemilikan senjata api untuk pribadi adalah hal yang lumrah untuk pengamanan diri. Namun di Indonesia hal tersebut adalah hal yang dilarang. Kepemilikan senjata api oleh sipil tidak dapat digunakan sebagai sarana perlindungan diri dan hanya diperbolehkan dalam konteks olahraga dan berburu secara berizin di dalam wadah Persatuan Menembak Sasaran dan Berburu Indonesia. Hal ini karena sosiologis keadaan masyarakat di Indonesia berbeda dan kepemilikan senjata api secara bebas dapat menimbulkan berbagai permasalahan sosial.

3. Paradigma Kritis

Paradigma kritis adalah paradigma yang mempertanyakan terkait asumsi yang ada di balik hukum yang berlaku. Paradigma kritis mempertanyakan hukum yang berlaku dengan melihat asumsi-asumsinya. Ketika kondisi sosial ekonomi masyarakat telah berubah maka asumsi yang dulu digunakan oleh pembuat hukum harus dilihat ulang dan dikritisi keberlakuannya. Contohnya adalah asumsi dari pencurian adalah ketika ada sebuah barang yang hilang dan terdapat pihak yang kehilangan barang yang dirugikan. Pada era modern produsen dapat menggunakan metode *big data* untuk mengumpulkan data tanpa menghilangkan data milik pribadi dan sulit ditelusur kerugiannya ke masing-masing individu. Pada kondisi demikian apakah asumsi tentang tindakan pencurian menjadi kurang relevan.

4. Paradigma Hermeneutik

Paradigma hermeneutik adalah paradigma yang meminjam ide dari hermeneutika yaitu penafsiran atas teks hukum. Paradigma ini berusaha memahami arti ketika konteks masyarakat berubah⁵². Contohnya adalah arti mencuri sebelum modern adalah mengambil barang milik orang lain tanpa izin sehingga terdapat seseorang yang

⁵² Taqiuddin, Habibul Umam. "Hermeneutika Hukum sebagai Teori Penemuan Hukum Baru". Jurnal Ilmiah Mandala Education. Vol. 2. No. 2. 2016.

kehilangan barangnya. Pada zaman modern terdapat pencurian data di mana data yang dimiliki seseorang tidak hilang tetapi disalin oleh orang lain. Paradigma hermeneutik mencoba menafsirkan arti mencuri agar relevan dengan kondisi modern.

5. Paradigma Realisme Hukum

Paradigma realisme hukum melihat hukum yang riil adalah bagaimana hukum tersebut diberlakukan pada masyarakat dan bukan hukum yang tertulis dalam Undang-Undang. Contohnya pada aturan lalu lintas ketika lampu kuning maka kendaraan seharusnya mengurangi lajunya namun pada prakteknya jika kendaraan mengurangi lajunya pada saat lampu berwarna kuning maka ia akan tertabrak oleh kendaraan di belakangnya yang menaikkan kecepatan. Jadi pada kenyataannya lampu kuning tidak berlaku seperti seharusnya dan hal tersebut yang terjadi secara nyata di masyarakat.

Paradigma penelitian yang digunakan adalah penelitian paradigma kritis. Hal yang dikritisi oleh penelitian ini adalah terkait asumsi yang digunakan untuk meneliti

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang berusaha meneliti sebuah fenomena dengan melihat konteks fenomena tersebut tanpa berusaha membuatnya menjadi sebuah generalisasi⁵³. Penelitian kualitatif hukum berusaha mendalami sebuah fenomena hukum yang terjadi secara mendalam dengan memahami konteks sosial di mana hukum itu berada. Oleh karena itu penelitian kualitatif berusaha fokus pada pemahaman dan tidak berhenti pada menguji hipotesis.

Beberapa metode yang digunakan pada penelitian kualitatif antara lain adalah:

1. Wawancara mendalam:

⁵³ Hirose, Mariko dan John Creswell, John, "Applying core quality criteria of mixed methods research to an empirical study", *Journal of Mixed Methods Research*. Vol. 17. No. 1. 2023.

Wawancara mendalam adalah wawancara yang dilakukan tidak hanya untuk mencari jawaban dari suatu masalah tetapi memahami sudut pandang dari narasumber yang diwawancara. Untuk melakukan ini maka pertanyaan bersifat terbuka dan eksploratif. Wawancara mendalam dapat memberikan informasi yang tidak dapat diberikan oleh kuesioner atau survei. Informasi tersebut adalah terkait sudut pandang dan pengalaman narasumber terhadap topik tersebut.

2. Studi kasus

Studi kasus adalah metode kualitatif dengan melihat bagaimana hukum diterapkan pada sebuah kasus atau dalam beberapa kasus. Dengan membandingkan beberapa kasus hukum maka dapat terlihat pola-pola penerapan hukum sehingga kelak pada kasus yang memiliki kemiripan dapat diterapkan kebijakan hukum yang sesuai.

3. Observasi Partisipatif

Observasi partisipatif adalah salah satu bentuk penelitian observatif di mana peneliti melihat secara langsung suatu fenomena dan berkesempatan untuk terlibat di dalamnya sehingga peneliti ikut menjadi saksi atas fenomena tersebut.

4. Analisis Dokumen

Analisis dokumen adalah penelitian dengan meneliti dokumen-dokumen dan sumber-sumber hukum untuk mendapat pengertian dengan memahami maksud dari dokumen dan sumber hukum tersebut untuk diterapkan pada fenomena hukum yang terjadi.

Penelitian deskriptif hukum adalah penelitian yang berusaha untuk memberikan gambaran, mendokumentasikan fakta, menyajikan data. Gambaran yang diberikan dalam penelitian deskriptif adalah gambaran yang terperinci. Fakta yang didokumentasikan adalah fakta hukum. Sedangkan data yang disajikan adalah data terkait dengan konteks sosialnya.

Ketika dua hal ini digabungkan maka penelitian deskriptif kualitatif hukum adalah penelitian yang memberikan fenomena mendetail tentang suatu fenomena hukum dengan

menggambarkannya melalui data dan fakta yang terkait konteks di mana hukum itu diterapkan dengan menggunakan metode kualitatif.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yuridis yang ditambahkan elemen empiris di dalamnya untuk memperkuat analisis yuridis tersebut. Penelitian hukum yuridis sendiri terdiri dari

1. Yuridis Normatif

Penelitian yuridis normatif melakukan penelitian terhadap sumber data sekunder yaitu hukum dan undang-undang yang ada

2. Yuridis Empiris

Penelitian yuridis empiris memperkuat hasil penelitian dari sumber hukum dengan menggunakan data primer yang berasal dari wawancara mendalam dan observasi langsung.

Dengan demikian penelitian yuridis empiris menggabungkan metodologi dari pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris.

Tujuan dari penelitian yuridis empiris adalah untuk:

1. Mengevaluasi efektivitas hukum.

Hukum diterapkan kepada masyarakat dan selanjutnya masyarakat akan merespon hukum tersebut. Masyarakat dapat merespon hukum seperti kehendak hukum atau tidak sesuai dengan kehendak hukum. Bila masyarakat merespon berbeda dengan kehendak hukum berarti terdapat kesenjangan atau dengan kata lain hukum tertulis atau hukum *de jure* berbeda dengan hukum yang berlaku di masyarakat atau hukum *de facto*⁵⁴.

⁵⁴ Mayordomo, Sergio, Omar Rachedi, and María Rodríguez Moreno. "Bank regulatory capital arbitrage: evidence from housing over appraisals." *Management Science*. Vol. 70. No. 4. 2024.

2. Identifikasi masalah

Jika terdapat ketidaksesuaian antara perilaku masyarakat dengan perilaku yang diharapkan oleh hukum berarti terdapat suatu permasalahan. Permasalahan tersebut dapat dikarenakan terdapat permasalahan dengan hukum atau terdapat celah hukum yang dimanfaatkan oleh masyarakat. Ketidaksesuaian juga dapat terjadi karena masyarakat menafsirkan hukum secara berbeda dari pembuat hukum sehingga melakukan perbuatan yang berbeda.

3. Reformasi Hukum

Pada akhirnya bila terdapat perbedaan yang disebabkan baik oleh celah hukum atau hukum yang tidak efektif maka perlu dilakukan reformasi hukum.

4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, oleh karena itu penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan adalah data yang langsung berasal dari sumber data dan diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber data. Dalam hal ini data primer yang digunakan adalah data hasil wawancara terhadap pihak yang terkait dengan perjanjian kredit pemilikan rumah. Perjanjian kredit pemilik rumah menggunakan klausula baku artinya pihak yang membuat perjanjian adalah berasal dari pihak bank dan debitor hanya menjadi pihak pasif yang menerima atau menolak. Oleh karena itu pihak yang dapat menjadi sumber antara lain staf legal bank, penyusun strategi kebijakan kredit bank, analis kredit bank, dan marketing kredit pemilikan rumah bank. Penelitian ini melakukan wawancara secara langsung terhadap staf marketing kredit pemilikan rumah, staf operasional kredit bank dan staff legal bank. Ketiga staf ini memiliki akses langsung terhadap kredit pemilikan rumah dari sisi yang berbeda. Staf marketing kredit pemilikan rumah mengetahui tentang produk bank dalam hal ini secara khusus produk kredit pemilikan rumah dan berbagai kebijakan di dalamnya. Staff operasional kredit merupakan pihak yang memantau pembayaran kredit debitor dan di

beberapa bank staff ini juga yang bertanggung jawab menjawab pertanyaan debitor terkait kebijakan tingkat suku bunga bank. Sedangkan staf legal merupakan staf yang melaksanakan kebijakan legal perusahaan dalam aktivitas perusahaan salah satunya adalah pada pembuat perjanjian kredit secara khusus perjanjian kredit pemilikan rumah.

Selain dari pihak bank penelitian ini juga mewawancarai beberapa orang debitor yang meminjam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan tingkat suku bunga floating. Wawancara dilakukan terhadap debitor untuk melihat sudut pandang dari debitor sebagai pihak yang menerima klausula baku dan mengalami suku bunga mengambang. Dengan menggali informasi baik dari kreditor dan debitor maka akan dapat diperoleh pandangan yang lebih menyeluruh terkait bagaimana praktek kredit pemilikan rumah dengan bunga mengambang terjadi di masyarakat.

Data sekunder berasal dari penelitian terhadap bahan-bahan hukum. Bahan hukum terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang terdiri dari sumber hukum yang paling tinggi yang berlaku di Indonesia hingga bahan hukum di bawahnya⁵⁵. Sumber hukum yang digunakan pada penelitian ini berasal dari sumber hukum tertinggi di Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 dan ke berbagai Undang-Undang dan Peraturan yang dibahas pada penelitian ini yang menyentuh bidang Perbankan, Perlindungan Konsumen dan Perumahan. Sumber hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan
- c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2003 tentang Bank Indonesia

⁵⁵ Santoso, Marcyala Rahma. "Analisis Hukum Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Putusan NO. 100/PDT. G/2021/PN. SKT)." (2024).

- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- f. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/12/PBI/2012 tentang Transmisi Kebijakan Moneter
- g. Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/PBI/2013 Tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional
- h. Peraturan Bank Indonesia Nomor 16/20/PBI/2014 tentang Penetapan Suku Bunga Dasar Kredit dan Suku Bunga Dasar Pembiayaan
- i. Peraturan Bank Indonesia Nomor 16/20/PBI/2014 tentang Penetapan Suku Bunga Dasar Kredit dan Suku Bunga Dasar Pembiayaan
- j. Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atas Pembiayaan Kendaraan Bermotor
- k. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/01/DPNP
- l. POJK Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan
- m. POJK Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum
- n. POJK Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum
- o. POJK Nomor 14/POJK.03/2018 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan
- p. POJK Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

- q. POJK Nomor 63/POJK.03/2020 Tentang Pelaporan Bank Umum Melalui Sistem Pelaporan Otoritas Jasa Keuangan
- r. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dari sisi otoritasnya maka bahan hukum sekunder tidak memiliki otoritas seperti bahan hukum primer namun memiliki peran penting untuk memberikan kontes dan analisis atas bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder antara lain:

a. Tulisan Ilmiah

Tulisan ilmiah terdiri tulisan yang dipublikasi pada jurnal-jurnal hukum, atau hasil dari penelitian baik pada level sarjana yaitu skripsi, pada level magister berupa tesis atau pada level doktor yaitu disertasi. Tulisan ilmiah digunakan untuk mengerti hukum pada konteksnya.

b. Buku Hukum

Buku hukum dapat berupa riset yang dipublikasikan berupa buku yaitu monograf, buku tentang topik tertentu yaitu buku referensi dan buku teks. Buku hukum digunakan untuk mengerti terkait teori dan konsep hukum.

c. Tinjauan Hukum

Tinjauan hukum berisi rangkuman terkait perkembangan hukum terbaru. Kegunaan dari tinjauan hukum adalah untuk memberikan informasi terkini terkait perubahan hukum.

d. Ensiklopedi Hukum

Ensiklopedi hukum merupakan ensiklopedia yang berisi ringkasan-ringkasan tentang berbagai topik hukum. Kegunaan dari ensiklopedi hukum adalah untuk memberikan gambaran umum tentang topik tertentu dalam hukum.

e. Kamus Hukum

Kamus hukum atau kamus istilah hukum adalah kamus yang berisikan istilah-istilah hukum. Kegunaan dari kamus hukum adalah untuk memberikan penjelasan tentang bahasa hukum terutama bahasa hukum yang sering memiliki banyak penafsiran dan yang tidak mudah dimengerti.

3. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum tersier adalah sumber hukum yang menyediakan akses ke sumber hukum primer atau bahan lainnya yang dapat membantu untuk mengerti sumber primer dan sumber hukum sekunder. Sumber hukum tersier antara lain adalah katalog perpustakaan dan basis data, indeks dan abstrak atau penelitian hukum. Sumber hukum tersier dapat berupa sumber non hukum yang dapat digunakan untuk membantu mengerti sumber hukum primer dan sekunder, contohnya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dapat digunakan untuk mengerti suatu istilah secara umum dalam Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian hukum yuridis empiris terdiri dua teknik utama yaitu wawancara dan studi perpustakaan. Berdasarkan jenis pertanyaannya maka wawancara terdiri dari:

1. Wawancara terstruktur

Wawancara terstruktur menggunakan pertanyaan yang telah direncanakan sebelumnya dan memberikan sedikit ruang bagi narasumber. Wawancara terstruktur membatasi ruang lingkup wawancara dengan tujuan untuk mencari informasi secara spesifik dan

untuk membatasi waktu wawancara. Salah satu tujuan wawancara terstruktur adalah untuk mewawancarai banyak orang dalam waktu yang terbatas.

2. Wawancara semi terstruktur

Pada wawancara semi terstruktur pertanyaan telah disiapkan dengan memberikan penekanan tertentu kepada jawaban dari pertanyaan-pertanyaan tertentu. Wawancara terstruktur memiliki set pertanyaan yang tetap walaupun memberikan kesempatan kepada narasumber untuk menjawab secara panjang lebar. Tujuan dari wawancara semi terstruktur adalah untuk membatasi wawancara agar berada di dalam topik penelitian.

3. Wawancara tidak terstruktur

Wawancara tidak terstruktur merupakan wawancara yang sangat adaptif dengan jawaban dari narasumber. Pertanyaan yang disiapkan merupakan pertanyaan yang bersifat panduan. Pada tipe wawancara ini tidak terdapat set pertanyaan yang tetap untuk memberikan narasumber keleluasaan selebar-lebarnya. Oleh karena itu jenis wawancara ini juga disebut sebagai wawancara mendalam.

Pada penelitian ini teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur di mana terdapat set pertanyaan yang tetap yang ditanyakan untuk berbagai narasumber. Tujuan dari pemilihan wawancara semi terstruktur adalah agar jawaban pertanyaan tetap fokus dan jawaban dari narasumber dapat dibandingkan.

Selain wawancara pengumpulan data untuk sumber data sekunder dilakukan melalui studi perpustakaan yaitu dengan menganalisis sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier. Studi pustaka hukum dilakukan dengan menganalisis undang-undang dan berbagai peraturan yang terkait, membandingkan-membandingkan berbagai perspektif tentang keberlakuan undang-undang dan peraturan tersebut menggunakan sumber hukum sekunder hingga akhirnya mendapat sebuah kesimpulan terkait suatu permasalahan hukum.

I. Orisinalitas Penelitian

No	Penulis	Rangkuman isi penelitian	Kebaharuan
1	Soraya, Ummil Fadhliyah. “Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah untuk Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat (Studi Perbandingan Hukum Indonesia dan Malaysia)”. Disertasi, Jambi: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Jambi, 2023.	Penelitian ini membandingkan antara pembiayaan kredit pemilikan rumah oleh perbankan syariah pada perspektif hukum Indonesia dan hukum Malaysia. Indonesia merupakan negara muslim terbesar di dunia namun Malaysia terlepas dari jumlah penduduk muslimnya yang lebih kecil dari Indonesia namun perbankan syariahnya berjumlah lebih besar. Penelitian ini menyelidiki bagaimana peran hukum dalam meningkatkan pembiayaan syariah.	Penelitian ini memiliki kebaruan dalam penggunaan metodologi yaitu dengan menggunakan metodologi perbandingan hukum untuk meneliti penerapan ekonomi syariah di Indonesia dibandingkan dengan Malaysia.
2	Prayoga, Teddy. “Rekonstruksi Perlindungan Hukum bagi Perbankan dan Pembeli Rumah Susun dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun yang Berbasis Nilai Keadilan”. Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.	Penelitian ini meneliti tentang perlindungan hukum bagi bank dan bagi pembeli rumah susun dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah. Rumah susun merupakan tipe rumah terutama yang ada di perkotaan yang diperuntukkan untuk masyarakat menengah ke bawah. Salah satu perbedaan rumah susun dengan rumah subsidi adalah pada umumnya rumah subsidi adalah rumah tapak yang terletak di pinggir kota di mana masih terdapat banyak tanah. Perbedaan objek perjanjian akan membawa konsekuensi yang berbeda terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. Oleh karena itu perlu dilakukan	Penelitian ini meneliti terkait kredit pemilikan rumah secara khusus dengan objek rumah susun. Rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan rumah tapak. Penelitian ini meneliti bagaimana karakteristik dari rumah susun yang berbeda dapat berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitor ketika karakteristik ini tidak difasilitasi oleh hukum.

		rekonstruksi perjanjian kredit pemilikan rumah susun agar kredit rumah susun dapat berkelanjutan.	
3	Bhakti, Rizky Tri Anugrah. “Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditor dan Debitor dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan”. Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.	Penelitian ini melihat bagaimana jika terjadi gagal bayar pada debitor. Bagaimana baik kreditor dan debitor dapat terlindungi ketika debitor mengalami gagal bayar. Di satu sisi kreditor diatur oleh Bank Indonesia terkait kesehatan keuangannya di mana pinjaman yang tidak tertagih harus dijaga jumlahnya. Sementara itu jika debitor tidak dilindungi ketika mengalami kesulitan keuangan maka debitor akan menanggung kerugian dan tidak dapat memulihkan kesehatan ekonominya.	Penelitian ini meneliti apabila terdapat kondisi memaksa yang menyebabkan debitor berpotensi gagal bayar. Keadaan memaksa merupakan suatu keadaan yang berada di luar kendali dari debitor. Ketika debitor mengalami gagal bayar maka kreditor juga akan mengalami kerugian. Untuk menghindari kerugian ini maka kreditor berusaha memaksa debitor untuk terus membayar terlepas dari adanya kondisi force majeure yang menimpa debitor.
4	Setyabudi, Bambang. “Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor dan Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia Berbasis Keadilan”. Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.	Penelitian ini meneliti terkait perlindungan hukum bagi pinjaman dengan jaminan. Pinjaman dengan jaminan seharusnya menjadi pinjaman yang lebih aman karena pinjaman tersebut memiliki jaminan sebagai pengganti kerugian jika salah satu pihak tidak dapat membayar pinjamannya. Barang yang dijadikan jaminan tidak dapat digunakan untuk hal-hal lain yang mendatangkan potensi ekonomi dan hal ini dipandang sebagai hal yang merugikan pemilik barang. Oleh karena itu penelitian ini mencoba merekonstruksi hukum perjanjian kredit dengan fidusia	Peneliti meneliti terkait penggunaan fidusia sebagai jaminan untuk perjanjian kredit. Ketika barang dari debitor dijamin maka barang tersebut tidak dapat digunakan untuk kepentingan lain yang mampu mendatangkan penghasilan bagi pemilik barang tersebut. Peneliti ini mencoba merekonstruksi hukum terkait fidusia agar mampu lebih menguntungkan posisi debitor dalam perjanjian kredit.

		yang dapat tetap menguntungkan peminjam.	
5	Aisyah, Sitti. "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2020.	Penelitian ini meneliti perlindungan hukum pada kredit pemilikan rumah dengan debitornya secara khusus adalah pegawai negeri sipil. Pensiunan pegawai negeri sipil memiliki kekhususan yaitu memiliki penghasilan yang dibayar oleh negara dalam bentuk uang pensiun. Oleh karena itu seharusnya penghasilan dari pegawai negeri sipil adalah bebas risiko karena asumsinya negara tidak akan bangkrut. Permasalahan yang timbul di Indonesia adalah terdapat perbedaan antara penyediaan rumah dan kebutuhan rumah sehingga terjadi penawaran yang lebih rendah dari permintaan yang mendorong kenaikan harga rumah. Dengan diizinkannya pensiunan pegawai negeri sipil untuk mencicil rumah maka akan membantu pensiunan pegawai negeri sipil untuk dapat memiliki rumah di masa tuanya dan terhindar dari menyewa rumah secara terus menerus.	Penelitian ini meneliti perjanjian kredit pemilikan rumah dengan objek secara khusus adalah pensiunan pegawai negeri sipil. Pensiunan pegawai negeri sipil berbeda dengan pensiunan dari perusahaan swasta atau orang yang sudah tidak bekerja lagi. Pensiunan pegawai negeri sipil memiliki penghasilan yang dijamin oleh negara. Penyediaan Kredit Pemilikan Rumah ini penting karena memungkinkan pensiunan untuk memiliki rumah dan menghindarkan para pensiunan ini dari tidak memiliki rumah dan terus menyewa. Untuk memastikan hal ini dapat berjalan maka diperlukan hukum yang memfasilitasi para pensiunan pegawai negeri.

Penelitian ini akan meneliti terkait bagaimana perlindungan hukum terutama secara khusus perlindungan hukum bagi debitor kredit pemilikan rumah terutama dalam kaitannya dengan perubahan-perubahan yang terjadi pada saat perjanjian berlangsung. Salah satu perubahan yang terjadi pada saat berlangsungnya perjanjian kredit pemilikan rumah adalah perubahan tingkat suku bunga terutama ketika kredit pemilikan rumah menggunakan suku bunga floating. Hal ini

akan berpotensi untuk merugikan konsumen terutama ketika bank mengalihkan seluruh kenaikan tingkat Suku Bunga Dasar Kredit kepada debitor. Seharusnya bank sebagai perantara keuangan melakukan fungsinya yaitu fungsi transformasi risiko dan tidak melakukan semata-mata transfer risiko yang akan merugikan debitor.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perumahan di Indonesia

1. Perumahan dan Permukiman

Rumah pada awalnya dianggap sebagai bangunan fisik untuk berlindung. Pada era modern saat ini fungsi rumah tidak hanya dilihat secara fisik tetapi juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi. Sebagai sarana sosial rumah memiliki fungsi untuk mengembangkan komunitas sosial dan juga untuk mengembangkan keluarga. Seiring dengan berkembangnya zaman terdapat beberapa fungsi sosial rumah yang telah beralih fungsi antara lain⁵⁶:

1. Fungsi rumah untuk mendidik anak telah berkurang dengan adanya sekolah dan sekolah *full day* di mana anak-anak menghabiskan sebagian besar waktunya pada pendidikan formal.
2. Fungsi rumah untuk merawat orang tua telah berkurang dengan banyaknya orang tua yang dirawat di panti jompo⁵⁷.
3. Fungsi rumah untuk merawat keluarga yang sakit diambil oleh rumah sakit.

Sedangkan rumah secara ekonomi memiliki fungsi sebagai suatu aset yang dapat digunakan untuk jaminan atau memperoleh pendapatan ekonomi seperti melalui disewakan. Kemajuan teknologi juga memungkinkan rumah secara ekonomi tidak hanya sekedar sebagai alamat tetapi juga sebagai tempat bekerja yaitu dengan adanya fenomena *working from home*⁵⁸.

Rumah yang berada pada suatu lingkungan bersama-sama dengan rumah lainnya disebut sebagai perumahan. Perumahan berbeda dengan pemukiman karena pemukiman adalah

⁵⁶ Vicky Makarau, "Penduduk, perumahan permukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan", Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur, Vol. 3, No. 1, 2012.

⁵⁷ Almeina, A., Muazir, S., & Affrilyno, A. "Rumah Sehat Lansia di Kubu Raya.". JMARS: Jurnal Mozaik Arsitektur. Vol. 12. No. 1.

⁵⁸ Inoue, Chihiro, Yusuke Ishihata, and Shintaro Yamaguchi. "Working from home leads to more family-oriented men." Review of Economics of the Household. Vol. 22. No. 2. 2024..

beberapa rumah yang berada pada lingkungan yang sama tetapi telah memiliki sarana dan prasarana dasar. Perumahan di Indonesia berdasarkan pendapatan masyarakat yang menghuninya dibagi menjadi lima yaitu:

1. Perumahan masyarakat berpenghasilan sangat tinggi⁵⁹

Perumahan tipe ini ditandai dengan rumah yang berukuran besar yang memiliki fasilitas penunjang yang mewah seperti kolam renang, golf, fasilitas olah raga dan fasilitas lainnya.

2. Perumahan masyarakat berpenghasilan tinggi⁶⁰

Perumahan tipe ini ditandai dengan rumah yang berukuran sedang yang memiliki fasilitas dasar dan tambahan untuk penghuninya antara lain taman dan tempat bermain anak. Rumah ini dapat didanai dengan menggunakan kredit pemilikan rumah.

3. Perumahan masyarakat berpenghasilan menengah

Perumahan tipe ini ditandai dengan rumah yang berukuran kecil hingga sedang yang memiliki fasilitas pendukung dasar seperti tempat ibadah dan ruang terbuka hijau. Rumah ini dapat didanai dengan menggunakan kredit perumahan.

4. Perumahan masyarakat berpenghasilan rendah⁶¹

Perumahan tipe ini ditandai dengan rumah yang berukuran kecil dengan fasilitas yang terbatas atau tanpa fasilitas yang ada di dalam perumahannya. Perumahan tipe ini didanai dengan menggunakan bantuan dari pemerintah melalui Kredit Pemilikan Rumah dengan bantuan pemerintah.

⁵⁹ Rachman, Yanuardhi Setyo. "Kapitalisasi properti sektor perumahan: Studi kasus rumah mewah di kota Tangerang". Disertasi, Jogjakarta, Universitas Gadjah Mada, 2005

⁶⁰ Aditya, Nety Romy. "Analisis Risiko Pada Pembangunan Rumah Mewah (Studi Kasus Proyek Pembangunan Rumah Mewah Pada Jalan Kayu Putih IIB)". Disertasi, Jakarta: Universitas Mercu Buana, 2023.

⁶¹ Pujiwati, Yani, and Betty Rubiati. "Alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 1. 2017..

5. Perumahan masyarakat berpenghasilan sangat rendah

Perumahan tipe ini ditandai dengan bentuk-bentuk rumah yang semi permanen dan lingkungan yang kumuh. Tidak terdapat akses pendanaan untuk tipe perumahan seperti ini dan yang tinggal di sini adalah masyarakat yang berpenghasilan sangat rendah.

Selain karakteristik berdasarkan penghasilan dari penghuninya tipe pemukiman dapat dibagi berdasarkan karakteristik topografi pembangunannya⁶²:

1. Pemukiman memanjang jalan

Pemukiman memanjang jalan adalah bentuk pemukiman yang umum mengikuti perkembangan jalan. Jalan merupakan sarana untuk mobilitas dan ekonomi sehingga perumahan memanjang jalan merupakan bentuk pemukiman yang umum terutama di daerah perkotaan.

2. Pemukiman memanjang di sepanjang garis pantai

Pemukiman ini biasanya berada di pinggir pantai di mana para nelayan hidup dan meletakkan kapalnya.

3. Pemukiman pola radial

Pemukiman pola radial biasanya mengikuti jalur sungai. Pemukiman seperti ini biasanya ada di pedesaan di mana masyarakatnya merupakan masyarakat agraris yang bergantung pada air untuk bercocok tanam.

4. Pemukiman terpusat

Pemukiman terpusat merupakan pemukiman yang biasanya terdapat di pedesaan. Pemukiman terpusat ada pada masyarakat agraris yang mengandalkan kebun dan hutan. Biasanya pemukiman seperti ini terpisahkan oleh hutan atau lahan kebun yang luas. Pemukiman ini merupakan pemukiman yang terdiri dari keluarga-keluarga yang

⁶² Rakhmawati, Rifda, Sriyono, Elina, and Setyowati, Dewi Liesnoor. "Analisis Pola Sebaran Permukiman Berdasarkan Topografi Di Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal." *Geo-Image Journal*. Vol. 3. No. 2. 2014.

memiliki hubungan kekerabatan yang dekat atau memang dibuat untuk kepentingan tertentu seperti pada pemukiman dari hasil transmigrasi.

5. Pemukiman tersebar

Perumahan tersebar adalah perumahan di mana-masing rumah memiliki jarak yang cukup jauh satu dengan lainnya. Pemukiman ini biasanya ada di perkebunan milik pribadi atau pada masyarakat yang beternak.

6. Pemukiman mengelilingi fasilitas tertentu

Pemukiman ini terbentuk karena terdapat suatu fasilitas tertentu seperti adanya bendungan dan kemudian masyarakat mendirikan perumahan di dekat bendungan tersebut.

Segmentasi masyarakat kemudian akan menimbulkan isu keterjangkauan terhadap kepemilikan rumah⁶³. Permintaan akan rumah dapat dilihat dari sisi *ability to pay* dan *willingness to pay*. Permintaan rumah pada umumnya diukur dari kemampuan konsumen untuk membayar cicilan rumah. Namun kemampuan membayar tidak mencerminkan daya beli sesungguhnya dari pemilik rumah. Terdapat pemilik rumah yang mampu membayar tetapi harga tersebut membebani sebagian besar anggaran dari pemilik rumah. Berdasarkan kebutuhan rumah yang terjangkau maka kebutuhan tersebut dapat dibagi menjadi:

1. Tempat berlindung sementara

Tempat berlindung sementara merupakan tempat istirahat sementara untuk berlindung dari hujan atau untuk beristirahat. Tempat ini tidak formal dan tidak diperuntukkan sebagai tempat tinggal contohnya adalah kolong jembatan.

⁶³ Kintan Terate Sari dan Atu Bagus Wiguna, "Tingkat Kepemilikan Rumah di Indonesia", Contemporary Studies in Economic, Finance and Banking, Vol. 1, No. 3, 2022..

2. Rumah singgah

Rumah singgah merupakan rumah yang telah berbentuk seperti rumah pada umumnya yang dimiliki oleh individu atau lembaga swadaya masyarakat sebagai tempat berlindung untuk memberikan keamanan bagi individu yang hidup di jalan.

3. Rumah dinas sosial

Rumah dinas sosial adalah fasilitas rumah yang dapat ditinggal oleh individu-individu secara bersama-sama yang dimiliki negara untuk membantu agar individu dapat keluar dari jalan untuk sementara⁶⁴.

4. Rumah sewa terjangkau

Rumah sewa terjangkau adalah rumah sewa dengan harga terjangkau yang memungkinkan masyarakat untuk menyewa rumah tersebut. Harapannya di masa depan ketika penghasilan masyarakat meningkat maka masyarakat dapat beralih untuk mencicil rumah dan memiliki rumah.

5. Kepemilikan rumah terjangkau

Kepemilikan rumah terjangkau merupakan kepemilikan rumah yang paling ideal di mana masyarakat dapat memiliki rumah dengan harga yang terjangkau sehingga mengurangi tunawisma. Piramida kebutuhan rumah terjangkau terlihat seperti pada gambar di bawah ini:

⁶⁴ Florantino, Alfonsus, Wellem, Imanuel and Viktor Eko Transilvanus, Viktor Eko. "Efektifitas Perencanaan Penanganan dalam Upaya Percepatan Pengentasan Permukiman Kumuh." Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora. Vol. 7. No. 1. 2024



Gambar 1. Piramida Kebutuhan Rumah, Penyedia Rumah dan Tipe Rumah

Paradigma dalam pembangunan perumahan merupakan cara pandang terhadap perumahan. Paradigma perumahan merupakan latar belakang dan asumsi untuk mengambil kebijakan perumahan. Beberapa paradigma perumahan antara lain⁶⁵:

1. Paradigma ekonomi:

Paradigma ekonomi adalah paradigma yang melihat pembangunan rumah sebagai sarana untuk membangun ekonomi. Pembangunan ekonomi berdasarkan paradigma dilihat dari tiga sudut pandang⁶⁶.

a. Sudut pandang rumah sebagai pembangunan

Sudut pandang pertama adalah setiap pembangunan disamakan dengan pertumbuhan dengan demikian pembangunan rumah dapat disamakan dengan pertumbuhan ekonomi. Sudut pandang pembangunan ini disebut juga sebagai sudut pandang Rostovian.

b. Sudut pandang rumah sebagai faktor pendukung

⁶⁵ Baihaqi, Achmad. Memahami Teori Hukum: Percikan Pemikiran Ilmu Hukum Lintas Mazhab. Q Media, Jogjakarta, 2023.

⁶⁶ Edward Ti, "Property Values as a Function of Law and Policy". International Real Estate Review. Vol. 26. No. 1. 2023.

Sudut pandang kedua adalah pembangunan rumah dianggap sebagai faktor dalam pendukung tata ruang yang kemudian akan menciptakan pertumbuhan melalui perencanaan tata ruang yang efisien dan efektif.

c. Sudut pandang rumah sebagai investasi

Sudut pandang ketiga adalah rumah dianggap sebagai aset untuk sarana investasi. Sudut pandang ini terbagi dua yaitu yang pertama adalah yang melihat bawah nilai rumah akan meningkat sehingga menjadi aset yang lebih bernilai di masa depan. Yang kedua adalah yang melihat bahwa rumah juga mempunyai fungsi untuk meningkatkan produktivitas penghuninya.

2. Paradigma kesejahteraan

Paradigma kesejahteraan memiliki sudut pandang yang berbeda dengan paradigma ekonomi. Pada paradigma ini rumah dilihat sebagai sarana untuk melindungi kesejahteraan rakyat atau sarana untuk mengurangi penderitaan rakyat dari pembangunan ekonomi yang tidak merata. Oleh karena itu pemerintah perlu memiliki peran penting dalam menyediakan perumahan sebagai fungsi redistribusi ekonomi.

3. Paradigma penolakan

Paradigma penolakan merupakan paradigma yang berangkat dari pemikiran Marx. Menurut pemikiran Marx kapitalisme yang bebas akan menciptakan kepemilikan aset dalam hal ini tanah di tangan segelintir orang⁶⁷. Pada kondisi ketimpangan kepemilikan tanah inilah pemerintah berkewajiban untuk mendirikan perumahan. Pemerintah memiliki kewajiban untuk mengembalikan sebagian nilai tambah yang diberikan oleh para buruh kepada pengusaha dan dengan demikian kesejahteraan dasar manusia terlindungi⁶⁸.

⁶⁷ Dunayevskaya, Raya. *Marxism and freedom: From 1776 until today*. Rowman & Littlefield, 2024..

⁶⁸ Hendrawan, Datu. "Alienasi Pekerja Pada Masyarakat Kapitalis Menurut Karl Marx." *Arete: Jurnal Filsafat* Vol. 6. No. 1. 2018.

4. Paradigma sumber daya perumahan

Paradigma perumahan melihat unit pembangunan adalah keluarga. Keluarga penting karena tanpa adanya keluarga maka tidak ada kesinambungan. Rumah memiliki fungsi untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga. Ketika keluarga dapat tumbuh dengan aman di rumah dan dengan demikian menjadi motor pembangunan di masa depan.

Di dalam konsep penyediaan rumah maka terdapat tiga sudut pandang terkait rumah. Ketiga sudut pandang ini kemudian akan mempengaruhi bagaimana kebijakan perumahan diambil. Ketiga sudut pandang tersebut adalah:

1. Rumah sebagai barang konsumsi

Pada sudut pandang rumah sebagai konsumsi maka rumah dianggap sebagai barang konsumsi lainnya dimana kebutuhan akan rumah dianggap sebagai pilihan⁶⁹. Jika seseorang mampu maka ia akan membeli rumah sendiri, jika ia tidak mampu maka ia akan menyewa, dan bila ia tidak mampu ia akan tinggal bersama dengan keluarga besarnya yang ada saat ini. Konsep rumah tradisional di Jawa menganut ide ini di mana keluarga yang masih tinggal di daerah yang sama akan membangun rumah di pekarangan dan bergabung dengan rumah induknya.

2. Rumah sebagai barang sosial

Pada sudut pandang rumah sebagai barang sosial maka rumah tidak dilihat hanya sebagai milik individu tetapi juga sebagai bagian dari jaring pengaman masyarakat. Ketidak tersedianya rumah akan menciptakan suatu masalah sosial.

3. Rumah sebagai instrumen perkembangan masyarakat

Pada sudut pandang rumah sebagai instrumen perkembangan masyarakat maka rumah dianggap sebagai sarana untuk menciptakan masyarakat yang produktif dan dengan

⁶⁹ Husnul, Badri. "Pengaruh Penyaluran Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi dan Kredit Konsumsi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi di Indonesia". Disertasi, Jambi: Universitas Jambi, 2024.

dengan demikian ketersediaan rumah merupakan investasi untuk pertumbuhan ekonomi di masa depan.

Permintaan dan penawaran akan rumah akan berubah seiring dengan kenaikan dan penurunan harga rumah⁷⁰. Konsep ini disebut dengan elastisitas permintaan dan penawaran rumah. Elastisitas dihitung dengan membandingkan antara perubahan harga dengan perubahan jumlah barang yang diminta seperti di bawah ini:

$$\text{Elastisitas} = \Delta \text{ Harga Rumah} / \Delta \text{ Rumah yang Terjual}$$

Berdasarkan hasil perhitungan elastisitas maka terdapat tiga jenis elastisitas penawaran dan permintaan akan rumah yaitu⁷¹:

1. *Elastic Demand and Supply*

Permintaan dan penawaran yang elastis ketika harga rumah naik satu persen maka permintaan rumah akan turun lebih dari satu persen sedangkan penawaran akan rumah akan naik lebih dari satu persen. Nilai dari elastisitas yang bersifat elastis adalah di atas 1.

2. *Inelastic Demand and Supply*

Permintaan dan penawaran disebut inelastis ketika harga rumah naik satu persen maka permintaan rumah turun kurang dari satu persen dan penawaran rumah naik kurang dari satu persen. Nilai dari elastisitas yang bersifat inelastis adalah di bawah 1 atau kurang dari 1.

⁷⁰ Salmah, Emi, et al. "Determinan Permintaan Perumahan di Kota Mataram". *Elastisitas: Jurnal Ekonomi Pembangunan*. Vol. 6. No. 1. 2024.

⁷¹ Skousen, Mark. *Economic Logic*. Simon and Schuster, 2024..

3. *Unitary Elastic Demand and Supply*

Elastisitas disebut *Unitary* ketika kenaikan harga rumah naik satu persen maka permintaan rumah turun sebesar satu persen dan penawaran rumah naik sebesar satu persen atau terjadi penurunan permintaan dan kenaikan penawaran sebesar perubahan harga. Nilai dari elastisitas yang bersifat unitary elastic adalah sama dengan 1.

Sedangkan tingkat perubahan dari suatu barang dipengaruhi oleh jenis barang tersebut.

Terdapat tiga jenis barang yaitu:

1. Barang Normal

Barang normal merupakan barang pokok yang menjadi kebutuhan sehari-hari. Perubahan harga akan mempengaruhi permintaan dan penawaran barang normal tetapi tidak secara signifikan. Oleh karena itu barang normal tergolong inelastis.

2. Barang Inferior

Barang inferior adalah barang yang dianggap berkualitas rendah atau barang yang tidak menjadi pilihan utama jika konsumen memiliki pilihan untuk mengakses barang dengan kualitas yang lebih baik. Bagi beberapa orang beras murah adalah barang inferior, begitu konsumen memiliki penghasilan yang lebih tinggi maka ia akan membeli beras yang berkualitas lebih baik⁷².

3. Barang Mewah

Barang mewah adalah barang di luar kebutuhan pokok dan sekunder atau disebut juga barang tersier⁷³. Barang mewah juga bisa jadi adalah kebutuhan pokok yang berharga mahal dan bukan menjadi persyaratan untuk hidup. Contohnya adalah beras merupakan kebutuhan pokok tetapi beras premium bukanlah kebutuhan pokok karena orang dapat

⁷² Sedghy, B. Mosadegh, Mohammadreza Nematollahi, and Tajbakhsh, Alireza. "Market dynamics between retail channels and short food supply chains: A case of organic fruits." *Journal of Retailing and Consumer Services*. Vol. 79. 2024.

⁷³ Wu, Di, et al. "Network externalities in a vertically differentiated luxury goods market." *Mathematical Social Sciences* 128 (2024): 100-109.

hidup dengan layak tanpa perlu membeli beras premium. Begitu juga rumah adalah kebutuhan pokok tetapi terdapat juga rumah yang besar dan mewah. Rumah yang besar dan mewah tersebut tidak digolongkan kebutuhan pokok. Pembeli barang mewah tidak sensitif terhadap perubahan harga dan tetap membeli barang mewah terlepas dari harganya yang mahal.

Terdapat tiga faktor yang mempengaruhi elastisitas barang secara umum yaitu faktor⁷⁴:

1. *Own Price Elasticity*

Own Price Elasticity disebut juga pengaruh dari harga produk terhadap elastisitas barang⁷⁵. Dalam kasus rumah adalah pengaruh harga rumah terhadap elastisitas penawaran dan permintaan akan rumah.

2. *Cross Price Elasticity*

Cross Price Elasticity adalah elastisitas suatu barang yang terkait dengan barang lainnya. Barang lain tersebut dapat dikategorikan sebagai⁷⁶:

a. Barang substitusi

Barang substitusi adalah barang yang memiliki fungsi yang mirip sehingga dapat menggantikan permintaan barang lainnya. Contohnya dalam konteks perumahan adalah rumah tingkat atau apartemen merupakan barang substitusi dari rumah tapak. Ketika harga rumah tapak naik maka konsumen dapat beralih membeli apartemen.

b. Barang komplementer

Barang komplementer adalah barang yang bersifat menambah atau yang digunakan bersama dengan pembelian barang tersebut. Contohnya ketika harga

⁷⁴ Weißbrodt, Daniel. *Economics as an Empirical Social Science*. Springer Books, 2024.

⁷⁵ Berry, Shawn. "Is the price right? Reconceptualizing price and income elasticity to anticipate price perception issues." *arXiv preprint arXiv:2402.05152*. 2024.

⁷⁶ Idsø, Johannes, Jon Gunnar Nesse, and Øyvind Heimset Larsen. "The Short-Term Price Elasticity, Temperature Elasticity, and Wind Speed Elasticity of Electricity: A Case Study from Norway." *Sustainability*. Vol 16. No. 8. 2024.

semen naik maka seseorang dapat menunda pembelian rumah karena ketika hendak menyiapkan rumah yang dibeli sesuai keinginannya maka akan menjadi lebih mahal.

3. *Income Elasticity*

Income Elasticity atau elastisitas pendapatan adalah elastisitas suatu barang yang dipengaruhi oleh pendapatan seseorang⁷⁷. Contohnya adalah jika barang bersifat inferior maka seseorang akan mengurangi konsumsinya atau beralih ke barang yang lain. Dalam konteks perumahan maka jika seorang konsumen menganggap menyewa lebih inferior daripada membeli rumah maka konsumen akan beralih membeli rumah ketika pendapatannya naik.

Elastisitas selain bergantung kepada jenis barang juga bergantung kepada jenis industri. Pada sektor perumahan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan dan penawaran akan rumah antara lain⁷⁸:

1. Ketersediaan tanah

Tanah merupakan komponen pembentuk harga rumah. Oleh karena itu ketika tanah untuk rumah terbatas maka harga tanah akan naik yang selanjutnya akan mempengaruhi harga rumah. Keterbatasan penyediaan tanah membuat penawaran rumah menjadi inelastis. Sebaliknya jika terdapat lahan kosong yang besar untuk membangun rumah maka penawaran rumah dapat menjadi elastis⁷⁹.

⁷⁷ Jia, Junjun, et al. "Household water price and income elasticities under increasing-block pricing policy in China: An estimation using nationwide large-scale survey data". *Environmental Research Communications*. Vol. 6. No. 6. 2024.

⁷⁸ Liu, Xiangling, and Glenn Otto. "Structural Estimates of Supply and Demand Elasticity for Houses in Sydney." *Buildings*. Vol. 14. No. 7. 2024.

⁷⁹ Moreno Zacarés, Javier. "Land, abstraction, and housing provision." *Housing, Theory and Society*. Vol. 41. No. 1. 2024.

2. Biaya konstruksi

Biaya konstruksi adalah komponen pembentuk harga dari rumah yaitu dari sisi bangunan. Ketika harga tanah naik dan biaya konstruksi naik maka harga rumah akan semakin tinggi. Ketika salah satu komponen mengalami kenaikan yang lebih rendah maka harga rumah juga akan naik lebih rendah. Di dalam biaya konstruksi terdapat komponen tenaga kerja langsung seperti tenaga kerja untuk membangun rumah dan bahan baku langsung seperti bahan bangunan. Jumlah tenaga kerja langsung tidak dapat naik atau turun dengan cepat dan begitu pula dengan harga bangunan yang akan membuat permintaan akan rumah menjadi inelastis⁸⁰.

3. Tingkat penghasilan

Semakin tinggi tingkat penghasilan maka seseorang akan semakin mampu membeli rumah. Konsumen dengan penghasilan tinggi akan memiliki permintaan rumah yang lebih inelastis dan konsumen dengan penghasilan rendah akan memiliki permintaan rumah yang elastis⁸¹.

4. Suku bunga

Pada umumnya pembeli rumah membeli rumah secara kredit dengan menggunakan pendanaan dari bank. Pendanaan dari bank akan dipengaruhi oleh tingkat penghasilan. Semakin tinggi tingkat penghasilan dan semakin stabil penghasilan dari calon debitor maka bank akan memberikan tingkat bunga yang lebih rendah dan jangka waktu yang lebih panjang. Konsekuensinya adalah cicilan rumah menjadi lebih rendah sehingga debitor menjadi lebih mampu membeli rumah. Tingkat suku bunga yang tinggi akan membuat cicilan rumah menjadi tinggi sehingga mengurangi permintaan akan rumah menjadi lebih rendah sehingga permintaan rumah menjadi elastis.

⁸⁰ Shepherd, Edward. "Housing development, land values and the decentred state: Traditions and dilemmas in House of Commons planning debates." *The Journal of Legislative Studies* 30.2 (2024): 227-252.

⁸¹ Sujianto, Agus Eko, et al. "KONSEP PEREKONOMIAN TIGA SEKTOR." *Musyteri: Neraca Manajemen, Akuntansi, dan Ekonomi* 5.8 (2024): 53-63.

5. Ekspektasi harga rumah ke depan

Jika terdapat ekspektasi bahwa harga rumah akan naik di masa depan maka permintaan rumah akan menjadi inelastis sebab konsumen akan berusaha membeli rumah saat ini sebelum harga rumah terus naik⁸².

2. Kebijakan Penyediaan Perumahan dan Permukiman

Sudut pandang penyediaan rumah memiliki peran penting dalam penentuan kebijakan pemerintah. Sudut pandang tersebut akan mempengaruhi kebijakan yang diambil oleh pemerintah. Kebijakan yang diambil pemerintah terkait sudut pandang perumahan adalah:

1. Kebijakan pasar bebas

Jika pemerintah menganggap rumah sebagai barang konsumsi maka pemerintah akan menyerahkan permintaan dan penawaran rumah kepada mekanisme pasar. Mekanisme pasar akan menentukan berapa jumlah rumah yang diproduksi, dengan spesifikasi apa, dan pada harga berapa saja. Pada kebijakan ini pasar dianggap sebagai pengalokasi aset terbaik⁸³.

2. Kebijakan intervensi selektif

Jika pemerintah menganggap rumah sebagai barang sosial maka rumah harus dilihat dalam konteks kepentingan sosialnya yaitu bagi kepentingan masyarakat banyak. Kebijakan yang diambil pemerintah adalah kebijakan intervensi selektif. Kebijakan ini tetap menggunakan pendekatan pasar namun pasar tidak selalu dianggap dapat mengalokasikan aset dengan optimal. Ada kondisi-kondisi tertentu di mana pemerintah perlu campur tangan agar rumah dapat terjangkau oleh masyarakat. Salah satu contohnya adalah kebijakan kontrol sewa atau *rent ceilings*. Pada kebijakan ini pemerintah membatasi harga keseimbangan yang terlalu tinggi di pasar dan dengan

⁸² Dobeson, Alexander, and Sebastian Kohl. "The moral economy of land: from land reform to ownership society, 1880–2018". *Socio-Economic Review*. Vol 22. No. 2. 2024.

⁸³ Courtemanche, Charles. "Free Markets and Health Care: Lessons from Welfare Economics." *Southern Economic Journal*. Vol. 91. No. 1. 2024.

dengan demikian menurunkan harga sewa ke level yang dapat dijangkau oleh masyarakat. Salah satu bentuk intervensi pemerintah lainnya adalah pemberian subsidi perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Kebijakan perkembangan atau *development*

Jika rumah dianggap sebagai instrumen pembangunan maka kebijakan pembangunan rumah dilihat dalam konteks pembangunan ekonomi. Contohnya adalah pemberian subsidi rumah kepada kelas pekerja dan tidak terbatas hanya kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan perumahan dikaitkan dengan dengan produktivitas ekonomi misalnya pembangunan perumahan didekatkan pada kawasan industri sehingga masyarakat akan tinggal di dekat kawasan industri dan menjadi tenaga kerja untuk perusahaan di kawasan industri.

Kebijakan yang dipilih oleh suatu negara juga dipengaruhi oleh ideologi yang dianut suatu negara. Ideologi merupakan filsafat terkait nilai yang dianut suatu negara yang kemudian mendasari setiap kebijakan yang diambil oleh negara tersebut. Ideologi negara terkait perumahan antara lain:

1. Ideologi liberal klasik

Ideologi liberal klasik yang berasal dari ideologi pasar dari Perancis yaitu *laissez faire* di mana biarkan masyarakat yang menentukan kehendaknya melalui mekanisme pasar. Pada ideologi ini negara meminimalisir intervensi agar pasar dapat bekerja mengalokasikan aset.⁸⁴

2. Ideologi neoliberal

Ideologi neoliberal merupakan pandangan yang melihat bahwa pasar tidak dapat dibebaskan untuk menentukan sendiri alokasi aset karena terdapat perbedaan

⁸⁴ Sari, Marlita Jovita, et al. "Analisis Ekonomi Politik Liberal Klasik dalam Perspektif Kebijakan Publik di Indonesia." *MISTER: Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*. Vol. 1. No. 2. 2024..

kemampuan antara pelaku pasar. Keseimbangan terjadi dengan memberikan *a level playing field* atau memberikan tingkatan yang berbeda untuk tiap pelaku pasar⁸⁵. Analogi yang digunakan adalah seperti pertandingan tinju di mana petinju dikelompokkan berdasarkan beratnya, petinju kelas berat tidak berada dianggap berada di kelas yang sama dengan petinju kelas bulu. Pelaku pasar yang memiliki penghasilan menengah ke atas akan menggunakan mekanisme pasar untuk mengalokasikan aset perumahan tetapi untuk masyarakat berpenghasilan rendah diperlukan bantuan dari pemerintah.

3. Ideologi konservatif

Ideologi konservatif meletakkan tanggung jawab perumahan pada pemerintah. Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan perumahan bagi semua kalangan baik kalangan atas hingga masyarakat berpenghasilan rendah. Contohnya adalah pemerintah menyediakan cluster untuk perumahan mewah tetapi di sisi lain pemerintah juga mewajibkan penyediaan kluster untuk kalangan masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Ideologi radikal

Ideologi radikal meletakkan keputusan perumahan di tangan rakyat. Pemerintah hanya sebagai fasilitator rakyat untuk mengambil dan melaksanakan keputusan perumahan yang dipilih rakyat. Contohnya adalah pemerintah tidak menghilangkan pemukiman kumuh tetapi memperbaiki pemukiman tersebut hingga menjadi layak huni⁸⁶.

Dari keempat ideologi tersebut ideologi liberal klasik merupakan ideologi yang berada di ekstrem kanan di mana ideologi tersebut percaya pada kekuatan pasar dalam mengalokasikan

⁸⁵ Gil, Javier, and Jaime Palomera. "Can Tenants' Unions Challenge Neoliberal Housing Governance? The Emergence of a New Movement in Spain and Its Impact on Post-neoliberal Housing Policy." *Housing, Theory and Society*. 2024.

⁸⁶ Stefanelli, Alberto, Bart Meuleman, and Koen Abts. "The ontological core of political radicalism. Exploring the role of antagonist, dogmatic, and populist beliefs in structuring radical ideologies." *Contemporary Politics*. Vol. 30. No. 2. 2024.

pasar dan di sisi lainnya adalah ideologi radikal di mana aset dibagi ke masing-masing individu dan dengan demikian tercipta kesejahteraan⁸⁷.

Penyediaan perumahan di Indonesia dilakukan oleh Pemerintah dan Non Pemerintah. Non pemerintah dibagi menjadi sektor swadaya, sektor nirlaba dan swadaya masyarakat⁸⁸.

1. Pemerintah

Pemerintah dapat berfungsi sebagai regulator dan penyedia perumahan. Peran pemerintah sebagai regulator adalah pemerintah mengatur para penyedia perumahan terkait tata cara penyediaan perumahan. Regulasi ini ditujukan terkait kuantitas dan kualitas perumahan dan aksesibilitas perumahan agar tercapai keseimbangan penawaran dan permintaan di pasar perumahan. Peran pemerintah sebagai penyedia perumahan adalah pemerintah turut aktif menyediakan perumahan untuk masyarakat. Pemerintah membangun dan menjual rumah untuk ditinggali oleh rakyat.

2. Pengembang real estate

Selain pemerintah pihak swasta pemerintah memiliki peran dalam penyediaan perumahan. Pihak swasta menyediakan perumahan melalui pengembang real estate. Pengembang memiliki insentif ekonomi untuk menyediakan perumahan. Oleh karena itu pengembang akan membangun perumahan sesuai dengan segmen yang dianggap paling menguntungkan⁸⁹.

3. Pengembang nirlaba

Pengembang yang berbentuk nirlaba antara lain adalah yayasan dan koperasi. Pengembang ini tidak membangun dengan tujuan untuk mencari keuntungan saja tetapi

⁸⁷ Courtemanche, Charles. "Free Markets and Health Care: Lessons from Welfare Economics." *Southern Economic Journal*. Vol. 91. No. 1. 2024.

⁸⁸ Prayogo, M. Ari. "Penerapan Kombinasi Metode AHP dan ARAS Untuk Menentukan Perusahaan Pengembang Perumahan Terbaik." *Journal of Information System Research (JOSH)*. Vol. 5. No. 4. 2024..

⁸⁹ Yassar, Naufal Hisyam, and Harisman, Harisman. "Penerapan Prinsip Perjanjian Bangun Bagi antara Pemilik Tanah dengan Perusahaan Pengembang dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*. Vol. 15. No. 7. 2024.

memiliki motif sosial dalam membangun rumah. Contohnya adalah Yayasan Kesejahteraan Pekerja mendirikan rumah untuk menyediakan perumahan bagi pekerja.

4. Swadaya masyarakat

Masyarakat dapat membangun rumah untuk kepentingan sendirinya. Masyarakat tanpa bantuan pemerintah memenuhi kebutuhan perumahannya sendiri. Namun penyerahan ke tangan masyarakat terutama di daerah perkotaan dapat mengakibatkan tata ruang yang tidak optimal. Hal ini berbeda dengan perumahan swadaya di pedesaan di mana masih terdapat banyak ruang kosong sehingga tidak mempengaruhi tata ruang di pedesaan.

Kebijakan perumahan terkait dengan kebijakan tata ruang. Tanpa adanya kebijakan perumahan yang terencana akan menimbulkan pembangunan perumahan yang tidak merata atau disebut juga sebagai *urban sprawl*⁹⁰. Beberapa akibat dari pembangunan tidak merata antara lain adalah:

1. Penggunaan lahan yang tidak sesuai.

Lahan yang idealnya digunakan untuk pertanian dapat digunakan untuk perumahan sehingga produktivitas pertanian akan menurun. Hal ini terjadi di sekitar daerah kawasan industri di pulau Jawa.

2. Penggunaan lahan yang tidak optimal.

Tata ruang memungkinkan optimalisasi penggunaan lahan. Tanpa adanya optimalisasi penggunaan lahan maka akan penggunaan tanah untuk perumahan akan besar namun daya tampung rumahnya sedikit.

⁹⁰ Dadashpoor, Hashem, and Shahhossein, Gelareh. "Defining urban sprawl: A systematic review of 130 definitions." *Habitat International*. Vol. 146. 2024.

3. Timbulnya pemukiman kumuh

Pemukiman yang terlalu padat di suatu wilayah tanpa adanya penataan akan menyebabkan kurangnya fasilitas pendukung perumahan sehingga akan menimbulkan permukiman kumuh.

Kebijakan tata ruang memperhatikan berbagai hal selain pembangunan fisik rumah. Pembangunan tata ruang tidak melihat rumah sebagai sebuah bangunan mandiri melainkan sebagai sebuah tempat tinggal yang terkait dengan individu yang tinggal di dalamnya dan terkait dengan lingkungan hidup. Karena itu rumah dilihat berdasarkan keterkaitannya dengan faktor-faktor lain yaitu:

1. Keterkaitan fisik

Perumahan yang memiliki keterkaitan fisik memiliki keterkaitan melalui jalan penghubung, berada di tepi rel kereta api atau di sungai yang digunakan sebagai sarana perhubungan. Keterkaitan fisik ini akan menimbulkan interaksi sosial melalui pola kekerabatan, kunjungan antar individu, kegiatan ritual keagamaan dan interaksi sosial.

2. Keterkaitan ekonomi

Perumahan yang memiliki keterkaitan ekonomi adalah perumahan yang berada di dekat pasar atau pusat-pusat kegiatan ekonomi. Hubungan yang terbentuk adalah hubungan keterkaitan ekonomi seperti hubungan jual beli, hubungan kerja dan hubungan keuangan.

3. Keterkaitan pergerakan penduduk

Perumahan yang memiliki keterkaitan pergerakan penduduk biasanya terjadi di kota-kota besar di mana para pekerja berada di pinggiran kota dan setiap hari pulang pergi ke kota untuk bekerja. Contohnya adalah penduduk dari Tangerang dan Bekasi yang setiap hari pulang pergi untuk bekerja di Jakarta.

4. Keterkaitan teknologi

Keterkaitan teknologi terkait dengan keterkaitan teknologi yang terkait teknologi informasi, komunikasi maupun pabrikasi. Salah satu contohnya adalah perumahan di kawasan industri atau di daerah seperti Silicon Valley.

Selain itu hubungan antara perumahan di kota dan di desa dapat berupa model pusat pertumbuhan dan model jaringan. Pada model pusat pertumbuhan kota besar akan menjadi pusat pertumbuhan di mana di sampingnya terdapat kota-kota satelit dan di samping kota satelit itu terdapat pusat kabupaten dan di samping pusat kabupaten terdapat desa-desa. Pada model jaringan maka desa dan kota akan menjadi jaringan di mana desa menjadi pendukung kota dan kota-kota dipisahkan oleh pedesaan.

3. Kebijakan Perumahan di Indonesia

Kebijakan perumahan di Indonesia mengalami perubahan pada berbagai periode. Secara garis besar kebijakan perumahan dapat dibagi pada periode-periode berikut:

1. Masa Kolonial Belanda.

Pada zaman pemerintahan Belanda kebijakan perumahan dilakukan oleh Pemerintah Belanda. Pemerintah Belanda melakukan segregasi atau kebijakan pemisahan dalam kebijakan perumahannya. Oleh karena itu terdapat perumahan untuk masing-masing golongan penduduk. Golongan Eropa memiliki wilayah perumahan yang lebih baik dengan sarana pendukung yang lebih baik. Kemudian kalangan keturunan Tionghoa yang berada di daerah dekat pusat perdagangan yang sering disebut sebagai Pecinan dan penduduk pribumi berada di kawasan perkampungan⁹¹.

⁹¹ Sitepu, Desy Hariyanti. "Politik Kebijakan Kolonial dalam Program Perumahan Rakyat di Medan, 1909-1942." *Local History & Heritage*. Vol 4. No. 1. 2024.

2. Masa Kemerdekaan

Pada masa kemerdekaan pemerintah fokus pada pembangunan infrastruktur dan pembangunan perumahan rakyat untuk menggantikan pertumbuhan perumahan secara kampung menjadi perumahan modern.

3. Masa Orde Baru

Pada era Orde Baru mulai diperkenalkan perumahan sederhana sehat di mana pembangunan rumah juga memperhatikan unsur kesehatan lingkungan hidup. Program ini berada di bawah payung program Perumahan Nasional. Pada era Orde Baru juga mulai dipikirkan infrastruktur pendanaannya melalui pendirian Bank Tabungan negara⁹².

4. Masa Reformasi

Pada masa reformasi pendanaan perumahan tidak hanya terbatas pada pendanaan melalui Bank Tabungan Negara melainkan juga dengan menggunakan bank-bank swasta lainnya. Selain itu terdapat subsidi perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah⁹³.

5. Masa Pasca Reformasi

Pada masa Pasca Reformasi pembangunan infrastruktur kembali digalakkan dan salah satunya adalah transportasi massa. Untuk menghubungkan antara Jakarta sebagai pusat bisnis terbesar dengan kota-kota satelit maka dibangun transportasi massal seperti Kereta Listrik, *Mass Rapid Transport*, dan *Light Rail Train*. Untuk mendorong masyarakat agar menggunakan transportasi massal maka dibangun perumahan

⁹² Runtuwanu, Prince Charles Heston Runtuwanu, Priyant, Anang & Hanafi, Risdayanto. "Studi Lapangan Tentang Peran dan Fungsi Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Masyarakat". Joong-Ki: Jurnal Pengabdian Masyarakat. Vol 2. No. 2. 2023.

⁹³ Maelani, Puspita. "Sejarah dan Perkembangan Ekonomi Indonesia". Perekonomian Indonesia. Vol. 1. 2024.

mengikuti jalur transportasi yang kemudian disebut sebagai *Transit Oriented Development* atau pengembangan permukiman mengikuti jalur transportasi⁹⁴.

Kebijakan perumahan terkait dengan kebijakan tata ruang dan terkait dengan penyediaan lahan perumahan. Pada zaman Kolonial untuk mendukung kebijakan segregasi maka tanah yang lebih tinggi dan lebih dingin diperuntukkan untuk orang-orang Belanda. Sementara itu tanah dengan fasilitas yang di bawahnya digunakan untuk orang Tionghoa dan Pribumi. Begitu pula dengan kebijakan penyediaan pemukiman di luar Jawa. Untuk mendukung perkebunan Belanda maka dilakukan transmigrasi dari Jawa. Hutan diubah menjadi perkebunan dan selanjutnya di sekitar perkebunan dibangun perumahan untuk para buruh tani.

Kebijakan transmigrasi dan modernisasi dilanjutkan pasca Indonesia merdeka. Baru setelah era Orde Baru pemerintah menyediakan rumah-rumah sederhana untuk penduduk di daerah sekitar perkotaan. Untuk terus menyediakan rumah dengan harga terjangkau maka diperlukan tanah dengan harga yang terjangkau oleh karena itu rumah-rumah sederhana kebanyakan dibangun di luar kawasan perkotaan. Namun seiring waktu penyediaan tanah yang terjangkau menjadi masalah karena meningkatnya harga tanah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan permintaan akan rumah.

Tanah merupakan salah satu komponen utama pembentuk harga rumah. Ketika harga tanah naik maka harga rumah akan naik. Ketika harga rumah naik maka akan semakin sulit bagi masyarakat untuk membeli rumah. Oleh karena itu diperlukan pendanaan dari perbankan. Namun tingginya harga tanah tetap akan membuat harga rumah jadi tidak terjangkau. Untuk membuat masyarakat berpenghasilan rendah mampu membeli rumah maka pemerintah menambah subsidi pembiayaan rumah. Sedangkan untuk masyarakat kelas menengah ke atas

⁹⁴ Yip, Marquis KF, et al. "Conceptualizing justice in transit-oriented development (TOD): towards an analytical framework." *Transport Reviews*. 2024.

untuk mengatasi mahalnya harga tanah maka dibuat pemukiman yang bertingkat seperti rumah susun dan apartemen.

Di Indonesia kebijakan perumahan dilaksanakan baik oleh Pemerintah Pusat dan Daerah. Lembaga-lembaga negara dan institusi yang bertanggung jawab melaksanakan kebijakan perumahan adalah

1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Di bawah Kementerian PUPR terdapat Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan dan Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan memiliki tugas untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat dan Bidang Pengembangan Infrastruktur Wilayah bertugas mengembangkan infrastruktur wilayah agar masyarakat bersedia tinggal di daerah tersebut atau sektor swasta bersedia membangun di tempat tersebut.

2. Dewan Perwakilan

Pada level kebijakan Dewan Perwakilan Rakyat menjadi rekan dari Kementerian PUPR dalam menentukan kebijakan terkait perumahan.

3. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pada level pemerintah daerah terdapat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang bertugas merencanakan, membangun dan mengawasi perumahan di daerah.

Selain lembaga-lembaga di atas yang secara langsung bertugas menyediakan dan membangun perumahan terdapat lembaga-lembaga yang mendukung kebijakan pemerintah di bidang perumahan. Lembaga tersebut adalah:

1. Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara adalah Bank milik Pemerintah yang secara nasional dan secara khusus menyediakan pendanaan perumahan.

2. Kementerian Sosial

Kementerian Sosial memiliki peran dalam menangani para gelandangan dan tunawisma dan menyediakan tempat penampungan bagi masyarakat miskin yang tinggal di jalan untuk mengurangi masalah sosial dengan ketiadaan akses ke perumahan.

3. PT. Pembangunan Perumahan

PT. Pembangunan Perumahan adalah perusahaan yang bertugas untuk membantu penyediaan perumahan bagi masyarakat melalui penyediaan perumahan komersial, perumahan subsidi dan rumah susun.

B. Tinjauan Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah

1. Peran Bank dalam Penyediaan Kredit Perumahan

Pinjaman dengan jaminan atau yang di luar negeri disebut sebagai *mortgage* merupakan jenis pinjaman yang berkembang sejak zaman kuno di era Yunani. Pada zaman tersebut orang sudah bisa meminjam dengan menjaminkan tanah mereka⁹⁵. Konsekuensinya adalah ketika peminjam gagal membayar maka tanah tersebut menjadi milik dari pemberi pinjaman. Konsep tanah sebagai jaminan untuk meminjam baru diformalkan pada tahun 1536 ketika Kerajaan Inggris menerapkan Statuta Kegunaan atau *The Statute of Uses* sebagai bukti untuk kepemilikan lahan. Dengan diformalkannya kepemilikan lahan maka surat kepemilikan lahan tersebut dapat digunakan sebagai surat resmi untuk dijaminkan⁹⁶. Pada abad 18 dan 19 ketika terjadi revolusi Industri maka terjadi juga urbanisasi dari desa ke kota. Hal ini membuat kebutuhan rumah di kota meningkat. Salah satu hal yang berubah pada zaman itu selain dari berubahnya ekonomi dari ekonomi berbasis agribisnis menjadi ekonomi berbasis industri adalah munculnya kelas menengah di area perkotaan.

⁹⁵ Bracke, Philippe, and Silvana Tenreyro. "History Dependence in the Housing Market." *American Economic Journal: Macroeconomics*. Vol. 13. No. 2. 2021.

⁹⁶ Hannay, A. J. *The Origins of the Statute of Uses*. Cambridge University Press, 2024.

Penggunaan kredit pemilikan rumah secara formal baru ada di Amerika Serikat pada awal abad 20 an. Pada 1920 an pemerintah mulai menyediakan program perumahan federal dan perumahan untuk veteran. Program ini untuk menyediakan perumahan bagi veteran terutama setelah perang dunia pertama. Selain untuk memenuhi kebutuhan pokok perumahan penyediaan rumah juga untuk menstimulasi pasar perumahan. Selanjutnya pada tahun 1960 an setelah Amerika menjadi pemenang dalam perang dunia dan mengalami kemajuan ekonomi salah satu hal yang menjadi mimpi Amerika adalah agar setiap keluarga memiliki rumah besar di pinggir kota dan mobil dan lulus kuliah untuk mendapatkan pekerjaan yang layak. Kesemuanya itu dimungkinkan dengan banyak subsidi dari pemerintah⁹⁷.

Di Indonesia peran pemerintah dan pendanaan perbankan untuk kepemilikan rumah baru diformalkan dengan mengarahkan bank-bank milik negara untuk melakukan spesialisasi di masing-masing sektor. Bank Tabungan Negara berfokus pada kredit perumahan, Bank Rakyat Indonesia fokus pada pendanaan pedesaan, Bank Export Import fokus pada transaksi valuta asing dan ekspor impor, Bank Dagang Negara fokus pada pendanaan transaksi perdagangan⁹⁸.

Sejak tahun 1970 an pemerintah menyadari perlu adanya pembangunan perumahan secara terorganisir. Oleh karena itu pemerintah menyediakan perumahan melalui Perusahaan Umum Milik Negara Perumahan Nasional atau lebih dikenal dengan nama Perum Perumnas. Perum Perumnas membangun perumahan dan untuk membantu masyarakat membelinya maka melalui Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank BTN.

Pada tanggal 10 Desember 1976 Menteri Keuangan Ali Wardhana memprakarsai Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia melalui Bank Tabungan Negara. KPR pertama di

⁹⁷ Morris, Davis, William, Larson, Stephn, Liner, dan Benjamin, Smith, "A quarter century of mortgage risk", *Review of Finance*. Vol. 27. No. 2. 2023.

⁹⁸ Novira, Elyana, and Pratimaratri, Uning. "Perubahan Sosial dan Hukum Perbankan di Indonesia." *UNES Law Review*. Vol. 6.No. 3. 2024.

Indonesia diberikan pertama kali di Perumahan Tanah Mas di Semarang. Bank memiliki peran penting dalam pendanaan KPR karena beberapa hal antara lain⁹⁹:

1. Bank memiliki fungsi untuk mengumpulkan dana dari masyarakat

Bank merupakan institusi yang secara legal diberi hak oleh pemerintah untuk mengumpulkan dana dari masyarakat dan selanjutnya uang yang terkumpul tersebut digunakan untuk melakukan pendanaan kembali kepada masyarakat.

2. Bank memiliki fungsi transformasi

Bank tidak hanya melakukan pengumpulan dana dan pemberian pendanaan tetapi bank juga memiliki fungsi transformasi. Fungsi transformasi tersebut antara lain adalah¹⁰⁰:

a. Fungsi transformasi waktu

Bank mengumpulkan pendanaan baik pendanaan jangka pendek dan jangka panjang untuk kemudian meminjamkannya kepada peminjam yang memiliki waktu pinjaman yang berbeda. Contohnya adalah pada KPR bank menghimpun dana masyarakat di tabungan yang bersifat jangka pendek dan meminjamkannya untuk kredit pemilikan rumah yang bisa berjangka waktu hingga 20 tahun¹⁰¹.

b. Fungsi transformasi jumlah

Bank mengumpulkan uang dari nasabah dalam jumlah yang bervariasi mulai dari yang berjumlah kecil hingga yang berjumlah besar untuk melakukan pendanaan baik pendanaan dalam jumlah kecil hingga pendanaan jumlah besar¹⁰². Contohnya adalah

⁹⁹ Kusuma, Teddy. "Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitor Dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan". Disertasi, Riau: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Riau, 2022.

¹⁰⁰ Lestari, Liviana Miftah, et al. "Tantangan dan Peluang Transformasi Bank Sentral di Era Digital." Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu. Vol. 2. No. 6. 2024.

¹⁰¹ 205. Thakor, Anjan, and Edison Yu. "Funding Liquidity Creation by Banks." Journal of Financial Stability. 2024

¹⁰² Buch, Claudia M., and Linda S. Goldberg. "International Banking and Nonbank Financial Intermediation: Global Liquidity, Regulation, and Implications." FRB of New York Staff Report. Vol. 1091. 2024.

pada KPR bank menghimpun tabungan masyarakat untuk memberikannya kepada peminjam yang membeli rumah dengan harga ratusan juta.

c. Fungsi transformasi risiko

Di dalam penyaluran kredit bank menghadapi risiko. Oleh karena itu bank perlu mengelola risiko baik risiko likuiditas hingga risiko kredit karena pemberian kredit. Jika terjadi keterlambatan pembayaran atau kurang bayar oleh peminjam maka bank akan mengalami tantangan dalam memberikan bunga dan mengembalikan dana kepada penabung¹⁰³.

3. Bank memiliki fungsi regulasi

Bank merupakan institusi di bawah Bank Indonesia untuk melaksanakan kebijakan moneter. Kebijakan moneter berfungsi untuk mengatur kecepatan jumlah uang beredar dan tingginya tingkat suku bunga¹⁰⁴. Tingginya tingkat suku bunga akan mempengaruhi tingginya pendanaan dan selanjutnya tingginya aset salah satunya adalah rumah. Semakin tinggi suku bunga maka akan semakin mahal bagi konsumen untuk membeli rumah secara kredit. Berbeda dengan Amerika Serikat yang menggunakan pasar modal sebagai pendanaan untuk perumahan melalui sekuritisasi KPR, bank saat ini merupakan sumber utama bagi konsumen untuk memperoleh KPR.

Dalam memberikan kredit bank memiliki tahapan. Secara garis besar tahapan tersebut dimulai dari tahap pengumpulan di mana bank mengumpulkan dana yang selanjutnya dana tersebut akan dialokasikan untuk kemudian disalurkan kepada peminjam dana. Masing-masing aktivitas dari siklus tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan dana

¹⁰³ Khomaria, Nur, and Sultan Syah. "Penyelesaian KPR Macet dengan Restrukturisasi (PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bangkalan)." *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi (JEBMA.)* Vol. 4. No. 2. 2024.

¹⁰⁴ Warjiyo, Perry. *Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter di Indonesia*, Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan Bank Indonesia, Jakarta, 2017.

Pengumpulan dana adalah langkah awal yang dilakukan bank untuk menghimpun dana masyarakat¹⁰⁵. Aktivitas ini terjadi pada proses awal aktivitas perbankan. Pada saat mengumpulkan dana bank menawarkan tingkat bunga tertentu kepada masyarakat. Tinggi rendahnya tingkat bunga akan mempengaruhi aktivitas bank selanjutnya. Tingkat suku bunga yang diberikan oleh bank dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain suku bunga acuan. Suku bunga acuan mempengaruhi tingkat suku bunga bank antara lain¹⁰⁶:

a. Secara langsung

Suku bunga acuan digunakan sebagai acuan dalam bank untuk menentukan tingkat suku bunga kredit yang akan diberikan kepada debito¹⁰⁷r.

b. Secara tidak langsung

Secara tidak langsung suku bunga acuan akan digunakan untuk menghitung imbal balik balik dari aset lainnya seperti obligasi dan saham. Ketika suku bunga acuan rendah maka imbal balik saham akan relatif tinggi sehingga investor akan berinvestasi ke saham daripada meletakkan uang di bank. Ketika suku bunga acuan meningkat menjadi lebih tinggi maka obligasi akan menjadi lebih menarik sehingga investor akan berinvestasi di obligasi. Ketika investor meletakkan dananya di aset selain tabungan maka biaya bunga bank untuk menarik investor akan meningkat sehingga pada akhirnya biaya bunga yang akan dikenakan investor kepada debitor juga akan meningkat.

¹⁰⁵ Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian bank dalam aktivitas perbankan Indonesia." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2. No. 1. 2017.

¹⁰⁶ Purba, Martin Luter. "Kebijakan Suku Bunga". *Ekonomi Moneter*. Vol. 4. No. 4. 2024.

¹⁰⁷ Manurung, Elona Tricia, and Tyas Danarti Hascaryani. "Analisis Efektivitas Transmisi Kebijakan Moneter Jalur Tingkat Suku Bunga dan Kredit di Indonesia Pada Periode 2009-2022." *Neraca: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. Vol. 2. No. 5. 2024.

2. Pengalokasian dana

Pengalokasian dana dilakukan oleh manajer risiko di bank di bagian yang disebut sebagai *middle office*¹⁰⁸. Manajer risiko akan berusaha mengalokasikan dana dengan memperhatikan risiko yang dapat ditanggung bank. Pada prakteknya bank berusaha memaksimalkan keuntungan dengan tetap memperhatikan risiko.

1. Penyaluran dana

Dana yang sudah dialokasi per bagian kemudian disalurkan oleh bagian pemasaran kredit. Misalnya jika bank mengalokasikan sepuluh persen dari dana kreditnya untuk KPR maka pemasar kredit akan memasarkan dana ini kepada nasabah. Selanjutnya ketika ada nasabah yang mengajukan pinjaman makaajuan tersebut akan diberikan kepada analis kredit yang akan menganalisa kelayakan calon debitur. Indonesia tidak menganut sistem skor kredit seperti di Amerika Serikat namun di Indonesia menganut sistem penalti kredit yaitu ketika seseorang gagal bayar maka ia akan tercatat di sistem Bank Sentral yang disebut dengan *BI Checking* sehingga tidak dapat memperoleh kredit dari bank¹⁰⁹. Kelayakan seseorang dilihat dari beberapa faktor antara lain¹¹⁰:

a. Penghasilan

Penghasilan merupakan faktor utama yang menentukan kelayakan seorang debitur. Bank akan membandingkan penghasilan debitur dengan jumlah pinjamannya dan berapa pinjamannya di bank lain.

¹⁰⁸ Lim, Ivan, Jens Hagendorff, and Seth Armitage. "The effects of regulatory office closures on bank behavior." *Journal of Money, Credit and Banking*. 2024.

¹⁰⁹ Adegoke, Taiwo Inumidun, et al. "Evaluating the fairness of credit scoring models: A literature review on mortgage accessibility for under-reserved populations." *GSC Advanced Research and Reviews*. Vol. 18. No. 3. 2024.

¹¹⁰ Kunaifi, Aang, et al. "Efektivitas BI Checking dalam Prudential Principle terhadap Pembiayaan di PT. BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan". *Prospeks: Prosiding Pengabdian Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2. No. 1. 2024.

b. Keberlanjutan Penghasilan

Selain penghasilan faktor lainnya adalah keberlanjutan penghasilannya, misalnya jika seorang peminjam adalah pekerja swasta yang telah berusia 40 tahun maka usia produktifnya tinggal 15 tahun lagi sebelum pensiun¹¹¹.

c. Karakteristik risiko

Karakteristik risiko terkait dengan faktor keberlanjutan penghasilan. Jika seseorang memiliki penghasilan yang stabil dan keberlanjutan seperti Pegawai Negeri Sipil maka ia akan relatif lebih tidak berisiko dibandingkan dengan pengusaha usaha kecil dan menengah yang memiliki penghasilan bersih dalam jumlah yang sama¹¹².

d. Aset lainnya

Bank akan melihat seberapa banyak aset lainnya yang dimiliki oleh seorang debitor. Misalnya jika seorang debitor yang telah melunasi sebuah rumah maka akan dianggap lebih kredibel dibandingkan dengan debitor yang belum pernah memiliki rumah.

2. Mekanisme Suku Bunga Bank sebagai Tata Kelola Risiko Bank

Bunga menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tarif yang dibenarkan bank atas pinjaman uang. Sementara Otoritas Jasa Keuangan mengartikan bunga sebagai imbalan atas uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Untuk menentukan besarnya imbalan atau tarif atas pinjaman maka perlu dilakukan perhitungan, perhitungan inilah yang kemudian menjadi suku bunga. Suku bunga sendiri penting bagi bank untuk menghubungkan antara risiko dan imbal balik dari pinjaman. Semakin tinggi tingkat risiko suatu pinjaman maka bank akan mengenakan suku bunga yang lebih tinggi untuk mengkompensasi risiko tersebut. Suku bunga di Indonesia dikategorikan menjadi lima yaitu:¹¹³

¹¹¹ Cuesta, Jose, Madrigal, Lucia and Pecorari, Natalia. "Social sustainability, poverty and income: An empirical exploration." *Journal of International Development*. Vol. 36. No. 3. 2024

¹¹² Multazam, Ahmad. "Pengaruh Karakteristik Komite Pemantau Risiko terhadap Pengungkapan Risiko Perusahaan Perbankan di Indonesia pada Tahun 2018–2022". 2024

¹¹³ Otoritas Jasa Keuangan. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah*. OJK Institute, Jakarta, 2017

1. Suku bunga tetap atau *fixed*

Suku bunga tetap adalah suku bunga yang menentukan sejumlah bunga yang tetap selama masa pinjaman¹¹⁴. Contoh dari suku bunga tetap adalah suku bunga pada kredit pemilikan rumah bersubsidi.

2. Suku bunga mengambang atau *floating*

Suku bunga mengambang adalah suku bunga yang mengikuti pergerakan suku bunga pasar. Ketika suku bunga pasar naik maka suku bunga tersebut akan ikut naik dan ketika suku bunga pasar turun maka suku bunga akan ikut turun. Suku bunga ini digunakan pada pinjaman yang bersifat jangka panjang seperti kredit kepemilikan rumah yang non subsidi.

3. Suku bunga *flat*,

Suku bunga flat adalah suku bunga yang dihitung berdasarkan jumlah pokok pinjaman di awal melakukan akad kredit. Suku bunga *flat* digunakan untuk pinjaman yang bersifat jangka pendek¹¹⁵. Contoh pinjaman yang menggunakan perhitungan suku bunga flat adalah kredit barang elektronik atau kredit tanpa agunan.

4. Suku bunga efektif

Suku bunga efektif merupakan kebalikan dari suku bunga flat. Jika pada suku bunga flat perhitungan didasarkan pada pokok pinjaman pada saat akad maka suku bunga efektif menghitung suku bunga berdasarkan pinjaman yang tersisa.

¹¹⁴ Polasik, Michal. "Balanced Mortgage—A Response to Current Challenges Faced by the Polish Economy." mBank-CASE Seminar Proceedings. Vol. 176. 2024..

¹¹⁵ Natalia, Bela Desy, et al. "Numerical Analysis of Home Ownership Loans Bank Interest Rates in Indonesia with Newton's Interpolation Method." EduMatSains: Jurnal Pendidikan, Matematika dan Sains. Vol. 8. No. 2. 2024.

5. Suku bunga anuitas

Suku bunga anuitas adalah cara perhitungan di mana bunga dan pokok pinjaman diatur dalam jumlah cicilan yang sama setiap bulan. Pada tipe suku bunga ini bunga akan besar di awal dan kemudian akan mengecil seiring waktu¹¹⁶.

Faktor utama yang menentukan tingkat suku bunga adalah risiko. Risiko didefinisikan Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai akibat yang kurang menyenangkan dari suatu perbuatan. Otoritas Jasa Keuangan mendefinisikan secara khusus adalah risiko kerugian yang dapat diukur dengan menggunakan uang. Risiko yang dihadapi bank terdiri dari:

1. Risiko sistematis

Risiko sistematis adalah risiko yang terjadi terhadap keseluruhan ekonomi dan terhadap seluruh bank. Risiko sistematis tidak dapat dihindari dan atau dikurangi dengan melakukan diversifikasi risiko.

2. Risiko non sistematis

Risiko kedua yang dihadapi oleh bank adalah risiko non sistematis atau risiko spesifik yaitu risiko yang dihadapi secara khusus oleh bank. Risiko spesifik bank terdiri dari risiko yang dihadapi bank secara individu. Risiko spesifik salah satunya berasal dari operasional bank dalam melakukan kegiatan utamanya yaitu mengumpulkan dana dan menyalurkan dana.

Pinjaman yang diberikan bank akan menimbulkan beberapa risiko, namun di sisi lain bank harus tidak mungkin menghindari risiko pemberian kredit karena hal ini merupakan inti dari operasi bank. Pada saat bank memberikan KPR bank terekspos ke beberapa risiko antara lain adalah:

1. Risiko suku bunga

¹¹⁶ Jang, Chul. "Life-cycle investment and housing decisions with longevity annuities and reverse mortgage." 리스크 관리연구 . Vol. 35. No. 2. 2024.

Risiko suku bunga adalah ketika terjadi perubahan suku bunga. Bank berperan sebagai perantara. Di satu sisi bank mengumpulkan dana dari masyarakat dengan memberikan bunga dan kemudian menyalurkan dana tersebut untuk mendapatkan bunga dari debitor. Ketika suku bunga acuan berubah maka bank juga akan menaikkan suku bunga yang diberikan kepada nasabah agar tetap kompetitif. Di sisi lain jika bank tidak menaikkan suku bunga pinjamannya maka kenaikan kos dana akan membebani bank¹¹⁷.

2. Risiko reinvestasi

Risiko reinvestasi adalah risiko bank tidak menemukan investasi yang memberikan imbal balik yang sama dengan imbal balik saat ini¹¹⁸. Risiko reinvestasi terjadi ketika suku bunga acuan turun sehingga tempat bank berinvestasi pun memberikan imbal balik yang lebih rendah. Risiko reinvestasi juga dapat terjadi ketika debitor mengembalikan pinjamannya lebih cepat dari seharusnya dan bank tidak mempunyai debitor yang memberikan bunga yang setara.

3. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana arus kas yang diterima perusahaan tidak sebesar yang direncanakan. Salah satu risiko likuiditas adalah ketika debitor tidak membayar pinjaman tepat waktu sementara bank juga harus membayar bunga pinjaman kepada penabung¹¹⁹.

4. Risiko solvabilitas

Risiko solvabilitas adalah risiko dimana aset yang dimiliki bank tidak mudah untuk dijadikan kas dalam waktu yang pendek. Contoh dari risiko solvabilitas adalah ketika

¹¹⁷ Efiza, Herziani Fera, et al. "Resiko Suku Bunga/Imbal Bagi Hasil." JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology. Vol. 1. No. 2. 2024.

¹¹⁸ 12. Nadia, Hasely. "Pengaruh Bank Lending, Overdraft Facilities, dan Owner Experience Terhadap Reinvestasi (Studi pada Pelaku UMKM Kota Lhokseumawe). Disertasi, Aceh: Universitas Malikussaleh, 2024.

¹¹⁹ Parulian, Parulian, and Bebasari, Nataliana. "Pengaruh Risiko Kredit, Risiko Likuiditas, Dan Risiko Operasional Terhadap Profitabilitas Perbankan." Jesya (Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah). Vol 7. No. 1. 2024.

aset yang dijaminkan oleh debitor tidak dapat dijual dalam waktu yang relatif cepat tanpa mengurangi nilai jualnya.

Keempat risiko di atas merupakan risiko yang terjadi karena bank memberikan dana atau menyalurkan kredit kepada debitor secara khusus kredit pemilikan rumah.

3. Pemanfaatan Suku Bunga Mengambang oleh Bank Pada Kredit Pemilikan Rumah

Suku bunga mengambang atau floating rate adalah suku bunga yang pinjaman yang berubah-ubah menyesuaikan tingkat suku bunga acuan sebagai alat pengelola risiko bank. Faktor yang mempengaruhi suku bunga mengambang antara lain adalah¹²⁰:

1. Permintaan dan penawaran uang

Uang sama seperti barang dan jasa ditawarkan pada pasar dan uang dalam hal ini dipasarkan melalui pasar uang¹²¹. Harga dari barang dan jasa dinyatakan dengan suatu nilai mata uang, sedangkan dalam hal pasar uang harga uang dinyatakan dengan tingkat suku bunga. Interaksi antara permintaan dan penawaran akan uang akan menentukan tingginya tingkat suku bunga. Ketika permintaan akan pinjaman lebih tinggi dari penawaran akan pinjaman maka tingkat suku bunga pinjaman akan naik. Sebaliknya ketika permintaan lebih rendah dari penawaran akan pinjaman maka tingkat suku bunga akan turun.

2. Suku bunga acuan

Suku bunga acuan adalah suku bunga yang dikeluarkan oleh regulator. Di Indonesia Bank Indonesia sebagai regulator dan pengambil kebijakan moneter mengeluarkan suku bunga acuan. Suku bunga acuan berfungsi sebagai alat kebijakan moneter artinya pemerintah mengendalikan perputaran ekonomi dengan mempengaruhi tingkat suku bunga yang terbentuk di pasar. Ketika ekonomi berputar terlalu cepat maka Bank Indonesia akan

¹²⁰ Gaibullaev Rakhim Murodovich dan Mardonov Saidmurot, "Financial Support of the Population Commercial Banks Through Mortgage Credits". *World Economics and Finance Bulletin*. Vol. 9. 2022.

¹²¹ Sigalingging, Agustina Marlina Br, et al. "Analisis Permintaan Agregat dan Penawaran Agregat: Perspektif Teori Dan Empiris." *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*. Vol. 4. No. 4. 2024.

memperlambat laju ekonomi dengan menaikkan tingkat suku bunga dengan harapan akan membuat masyarakat memasukkan uangnya ke bank dan mengurangi uang beredar. Sebaliknya ketika Bank Indonesia berusaha meningkatkan kecepatan ekonomi maka Bank Indonesia akan menurunkan tingkat suku bunga sehingga biaya pendanaan akan turun dan masyarakat meningkatkan jumlah pinjaman¹²².

3. Ekspektasi inflasi

Ekspektasi inflasi di masa depan akan mempengaruhi tingkat suku bunga tabungan yang diharapkan oleh penabung¹²³. Ketika nasabah memperkirakan bahwa suku bunga di masa depan akan naik maka nasabah akan mengharapkan tingkat suku bunga tabungan yang lebih tinggi. Dari sisi peminjam maka ketika peminjam memperkirakan kenaikan inflasi di masa depan dan memperkirakan pendapatannya akan naik karena inflasi maka debitor akan bersedia meminjam dengan tingkat suku bunga yang lebih tinggi. Bila debitor memperkirakan kenaikan inflasi di masa depan akan menurunkan pendapatannya di masa depan maka debitor tidak akan bersedia meminjam.

4. Premi risiko

Premi risiko terkait asesmen bank terhadap kelayakan kredit dari seorang debitor. Semakin tinggi tingkat kelayakan kredit seorang debitor maka akan semakin rendah risikonya sehingga semakin rendah juga tingkat suku bunga kredit yang diberikan bank¹²⁴. Semakin rendah tingkat kelayakan kredit seorang debitor maka akan semakin tinggi tingkat risiko debitor sehingga akan semakin tinggi tingkat bunga yang akan diberikan bank untuk mengkompensasi tingkat risiko tersebut. Bank akan menyesuaikan tingkat suku bunga berdasarkan risiko dari masing-masing debitor.

¹²² Merta, I. Putu Evan Aditya Dharma, and I. Nyoman Wijana Asmara Putra. "Reaksi Pasar Modal terhadap Kenaikan Suku Bunga Acuan oleh The Fed tanggal 16 Juni 2022." *Jurnal Samudra Ekonomi dan Bisnis*. Vol. 15. No. 2. 2024.

¹²³ Darevielsyah, Figo, and Doni Satria. "Dampak Global Dan Domestik Output Gap Terhadap Inflasi: Pendekatan Analisis Kurva Phillips." *Media Riset Ekonomi Pembangunan*. Vol. 1. No. 2. 2024..

¹²⁴ Aretz, Kevin, and Adnan Gazi. "The early exercise risk premium." *Management Science*. 2024

5. Struktur suku bunga atau term structure of interest rates

Tingkat suku bunga akan membentuk suatu struktur yang merupakan rangkaian tingkat bunga. Struktur tingkat suku bunga ini dapat berbeda-beda tergantung pada beberapa faktor, antara lain¹²⁵:

a. Tingkat suku bunga akan berbeda tergantung pada jangka waktu jatuh tempo

Pinjaman jangka panjang akan memberikan tingkat ketidakpastian yang lebih tinggi sehingga pinjaman jangka panjang akan lebih berisiko sehingga tingkat suku bunga jangka panjang akan lebih tinggi dari tingkat suku bunga jangka pendek.

b. Kurva imbal balik atau yield curve

Hubungan antara tingkat suku bunga dan waktu jatuh tempo dari pinjaman dapat digambarkan dalam bentuk kurva. Kurva dapat berbentuk menanjak jika semakin tinggi jangka waktu pinjaman maka tingkat suku bunga akan semakin tinggi. Bentuk kurva ini adalah merupakan bentuk yang paling umum di mana semakin lama pinjaman akan semakin tinggi risiko dan semakin tinggi tingkat suku bunga¹²⁶. Kurva juga dapat berbentuk menurun yang artinya bahwa di jangka panjang tingkat risiko justru menurun sehingga tingkat suku bunga akan turun. Selain menanjak dan menurun maka kurva dapat berbentuk rata. Bentuk kurva merupakan indikator penting dalam perekonomian. Bentuk kurva dianggap sebagai sebuah prediksi dari kondisi ekonomi di masa depan oleh investor di pasar dan akan berpengaruh terhadap jumlah investasi yang dilakukan oleh investor atau dalam hal ini keberanian debitor untuk meminjam. Kurva yang berbentuk menaik menunjukkan kondisi ekonomi yang stabil. Sedangkan kurva menurun menunjukkan ekonomi yang bertumbuh dan kurva yang berbentuk rata menunjukkan ketidakpastian ekonomi. Pada kondisi ekonomi stabil jumlah peminjam

¹²⁵ Kekre, Rohan, Moritz Lenel, and Federico Mainardi. "Monetary policy, segmentation, and the term structure". National Bureau of Economic Research. No. w32324. 2024.

¹²⁶ Richman, Ronald, and Scognamiglio, Salvatore. "Multiple Yield Curve Modeling and Forecasting using Deep Learning." arXiv preprint arXiv:2401.16985. 2024.

akan relatif stabil. Bila kondisi ekonomi diharapkan meningkat di masa depan maka akan lebih banyak peminjam yang berani meminjam. Bila kondisi ekonomi tidak pasti maka peminjam akan menunda pinjamannya untuk melihat kejelasan ekonomi.

Suku bunga mengambang dianggap dapat memberikan informasi bagaimana kondisi ekonomi kedepannya. Suku bunga floating di satu sisi dapat membuat ekonomi menjadi efisien dengan memberikan tingkat suku bunga sesuai dengan kondisi ekonomi. Di sisi lain suku bunga floating juga menjadikan beban pendanaan dari peminjam menjadi tidak pasti sehingga mempersulit penganggaran biaya pendanaan. Suku bunga mengambang memberikan manfaat dan juga risiko. Manfaat dari suku bunga mengambang antara lain:

1. Fleksibilitas

Suku bunga mengambang memberikan fleksibilitas terutama bagi pengusaha dan wiraswasta yang mempunyai penghasilan berfluktuasi sehingga pada saat pinjaman naik mereka juga dapat menaikkan harga jual produknya dan dengan demikian tetap memiliki pendapatan untuk membayar suku bunga mengambang.

2. Potensi penghematan total pinjaman

Secara total pinjaman dapat menjadi lebih murah jika tingkat suku bunga menurun. Ketika tingkat suku bunga turun maka total pinjaman akan menurun sehingga terdapat penghematan dibandingkan jika suku bunga tetap dan tidak mengalami penurunan¹²⁷.

Selain itu suku bunga mengambang memberikan berbagai risiko antara lain:

1. Ketidakpastian

¹²⁷ Isna, Lani Nur. "Pengaruh Pengalaman Keuangan, Pengendalian Diri, dan Literasi Keuangan Terhadap Kecenderungan Berhutang dengan Moderasi Pendapatan". Disertasi, Jakarta: Universitas Hayam Wuruk Perbanas, 2024.

Suku bunga mengambang memberikan tingkat ketidakpastian yang tinggi dan ketidakpastian ini menimbulkan risiko bagi debitor terutama ketika debitor akan mengambil keputusan-keputusan keuangan lainnya¹²⁸.

2. Tantangan perencanaan jangka panjang

Akan sulit bagi debitor untuk melakukan perencanaan jangka panjang ketika terdapat ketidakpastian suku bunga.

3. Beban debitor

Suku bunga mengambang berpotensi menjadi beban bagi debitor terutama ketika suku bunga berfluktuatif atau cenderung naik. Makin lama beban debitor akan meningkat sehingga total pinjaman menjadi lebih besar dan beban debitor juga meningkat menjadi lebih besar¹²⁹.

Pada akhirnya terlepas dari terdapat keuntungan dari suku bunga mengambang, keuntungan ini tidak dapat dinikmati oleh semua kalangan. Paling tidak ada tiga jenis debitor terkait dengan penghasilannya dan suku bunga baku. Ketiga jenis debitor tersebut adalah:

1. Debitor dengan penghasilan mengambang yang dapat mentransfer kenaikan suku bunga

Tipe debitor ini adalah para pengusaha yang dapat mentransfer kenaikan harga kepada konsumennya sehingga risiko kenaikan suku bunga akan ditanggung oleh konsumen dari debitor¹³⁰.

2. Debitor dengan penghasilan mengambang yang tidak dapat mentransfer kenaikan suku bunga

¹²⁸ Zeqiraj, Veton, et al. "Economic uncertainty, public debt and non-performing loans in the Eurozone: Three systemic crises." *International Review of Financial Analysis*. Vol. 93. 2024.

¹²⁹ Antar, Ali Mahmoud. "Evaluating the Impact of Borrower Characteristics, Loan Specific Parameters, and Property Conditions on Mortgage Default Risk." *Theoretical and Practical Research in Economic Fields*. Vol. 15. No. 2. 2024..

¹³⁰ Sianipar, Jeremia Rizky. "Legal Protection for Debtors When There Is a Transfer Of Debt By Creditors Without The Debtor's Consent." *International Journal of Social Sciences and Humanities*. Vol. 2. No. 2. 2024.

Tipe debitor ini adalah para pengusaha yang tidak dapat mentransfer kenaikan harga kepada konsumennya. Konsekuensinya adalah para debitor ini akan mengurangi porsi keuntungannya. Biasanya hal ini terjadi para pengusaha mikro, kecil dan menengah yang memiliki pelanggan yang sensitif terhadap harga.

3. Debitor dengan penghasilan tetap

Debitor dengan penghasilan tetap adalah debitor yang memiliki potensi paling dirugikan dengan adanya kenaikan tingkat suku bunga¹³¹. Debitor ini memiliki penghasilan yang tetap tetapi berpotensi menanggung biaya bunga yang semakin besar hingga pinjaman tersebut lunas.

Dengan demikian suku bunga mengambang akan memberikan beban tambahan yang lebih tinggi pada umumnya bagi debitor. Oleh karena itu keuntungan dari suku bunga mengambang sifatnya terbatas dibandingkan dengan potensi beban yang ditanggung oleh debitor terutama yang berpenghasilan tetap dan yang tidak dapat mentransfer kenaikan bunga tersebut kepada pelanggannya.

4. Penerapan Hukum Keadilan Bermartabat pada Kredit Pemilikan Rumah

Keadilan Bermartabat membagi era hukum menjadi era hukum dari Tuhan dan hukum setelah manusia menciptakan sistem hukumnya. Keadilan bermartabat dalam hal ini berkembang terutama di era modern dengan melihat bagaimana masyarakat yang beraneka ragam dengan kepercayaan masing-masing dapat bersatu dan bagaimana mengatur masyarakat yang majemuk tersebut. Hal ini berbeda dengan hukum yang berbasis agama dalam hal ini hukum Kanon seperti di Manila yang berlandaskan hukum-hukum gereja¹³² dan hukum Islam yang berbasiskan Al Quran¹³³. Hukum Kanon berlaku bagi penganut agama Katolik dan akan sulit

¹³¹ Dupoyet, Brice, Xiaoquan Jiang, and Qianying Zhang. "A new take on the relationship between interest rates and credit spreads." *Applied economics*. Vol. 56. No. 5. 2024.

¹³² Nikodemus, Nikodemus, and Yohanes Endi. "Panorama Kitab Hukum Kanonik: (Tinjauan Tempat, Peran dan Fungsi di dalam Gereja Katolik)." *Jurnal Pendidikan Agama dan Teologi*. Vol. 2. No. 3. 2024.

¹³³ Julia, Elsa, Ulfa Dwi Yanti, and Imam Al Hamdi. "Peran Hukum Ekonomi Syariah dalam Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan." *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis (JEMB)*. Vol. 3. No. 2. 2024.

dipaksakan keberlakuannya bagi penganut agama lainnya. Begitu pula di Indonesia yang mayoritas muslim namun pendiri bangsa Indonesia telah memilih bahwa bangsa Indonesia adalah bangsa yang berdasarkan pada pluralisme di mana tidak hanya enam agama saja yang diakui melainkan berbagai aliran kepercayaan yang ada juga dilindungi oleh negara sejauh aliran kepercayaan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang ada di Indonesia. Pada negara majemuk seperti Indonesia perlu ada nilai-nilai perekat dan nilai-nilai perekat tersebut adalah Pancasila.

Pancasila sendiri merupakan hasil permusyawaratan antar para pendiri bangsa yang berasal dari berbagai wilayah Indonesia dengan berbagai latar belakang. Dari diskusi antar para pendiri bangsa ini diramulah kelima nilai yang merupakan perwakilan nilai-nilai dari budaya asli bangsa Indonesia. Oleh karena itulah kelima nilai tersebut disebut sebagai Pancasila yang artinya lima sila dan ini kemudian menjadi *grundnorm*. Tanpa adanya Pancasila maka tidak ada yang menjadi perekat bangsa Indonesia dengan segala keragamannya. Setelah dijajah oleh Belanda selama 350 tahun maka yang menjaga Indonesia tetap merdeka adalah persatuan dari bangsa Indonesia yang dipersatukan oleh *common values* yang ada di dalam Pancasila¹³⁴. Keadilan bermartabat melihat pentingnya nilai Pancasila bagi bangsa Indonesia dan karena itu Pancasila harus menjadi dasar dalam mengembangkan hukum yang khas Indonesia.

Teori Hukum Keadilan Bermartabat merupakan titik tengah antara hukum dari Tuhan dan hukum yang berkembang di masyarakat. Pancasila sendiri merupakan nilai-nilai yang didasari oleh suatu nilai utama yang berada di dalam sila 1 Pancasila yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa. Hukum Keadilan Bermartabat berfokus pada sila 2 yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab. Di dalam kitab Taurat di bagian kitab Ulangan terdapat kata *tzedek tzedek tirdof* yang artinya keadilan, keadilan, kejarlah keadilan. Kalimat ini yang menjadi salah satu kalimat

¹³⁴ Ariska, Melani Nur. "Pancasila and Citizenship Education as a Basis for Character and Nation Image Development." *International Journal of Students Education*. Vol 2. No. 1. 2024..

Musa pada bangsa Israel untuk melaksanakan pesan Tuhan untuk memuliakanNya dan menciptakan kehidupan yang sesuai kehendakNya yaitu dengan menegakkan keadilan. Atau dengan kata lain tidak mungkin nilai-nilai Tuhan di dunia dapat ditegakkan bila tidak ada keadilan.

Berdasarkan keadilan bermartabat keadilan terdiri dari keadilan umum dan keadilan khusus. Keadilan umum berbicara tentang keadilan bagi semua sedangkan keadilan khusus berbicara tentang kemampuan masing-masing orang menanggung beban tersebut. Salah satu bentuk keadilan umum adalah janji pemerintah pada Pasal 33 untuk menyediakan kebutuhan pokok bagi seluruh warga negara Indonesia. Salah satu kebutuhan pokok tersebut adalah kebutuhan akan perumahan. Tidak semua orang mampu mengakses perumahan oleh karena itu pemerintah menyediakan perumahan untuk berbagai kalangan. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah pemerintah menyediakan Perumahan Subsidi. Sementara bagi tuna wisma Pemerintah menyediakan tempat berlindung melalui Departemen Sosial. Sementara pemerintah menyediakan bagi masyarakat umum perumahan komersial dan membantu masyarakat melalui pendanaan dari bank yaitu dalam bentuk Kredit Perumahan Rakyat. Keadilan bermartabat berbicara bagaimana memanusiakan manusia, sementara di sisi lain bank adalah institusi kapitalisme yang melihat dunia dari kaca mata imbal balik dan risiko atau risk and return. Dua hal ini adalah sesuatu yang sulit dijumpai, yaitu bagaimana membuat kapitalisme semakin humanis. Satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan memberikan perlindungan kepada debitor sehingga daya tawar debitor lebih kuat dan bank pun bersedia bernegosiasi terkait kebijakan kreditnya.¹³⁵

Dalam perspektif keadilan bermartabat setiap individu memiliki hak untuk hidup sejahtera dalam hal ini hak untuk terpenuhi kebutuhan pokoknya. Agar seorang individu dapat

¹³⁵ Simanjuntak, Ucandi. "Tanggung Jawab non Litigasi Perusahaan Asuransi Jiwa terhadap Penyelesaian sengketa atas klausula perjanjian pengecualian polis dalam perspektif keadilan bermartabat". Disertasi: Karawaci: Universitas Pelita Harapan, 2024.

memenuhi kebutuhan pokoknya maka ia memerlukan akses ke sumber daya dan peluang untuk mencapai kesejahteraan. Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan perumahan adalah melalui akses akan pendanaan untuk membeli rumah. Sayangnya akses terhadap pendanaan di Indonesia terbatas. Bank berada dalam posisi memilih debitor yang akan didanai oleh bank.

Kapital dapat digunakan bagi pemiliknya untuk mengakumulasi lebih banyak kapital sementara orang yang tidak memiliki kapital harus terus menerus membayar pada pemilik kapital. Contohnya ada pada perumahan yang merupakan kebutuhan pokok individu. Seorang individu yang tidak mampu membeli rumah akan terus menerus menyewa rumah dan membayar biaya sewa pada pemilik rumah. Pemilik rumah akan mendapat untung dari pembayaran sewa dan akumulasi pembayaran sewa ini dapat digunakan untuk membeli rumah baru yang kemudian disewakan kembali. Konsekuensinya adalah pemilik kapital akan cenderung bertambah sementara pihak yang terus menerus menyewa tidak memiliki rumah sendiri¹³⁶.

Skenario di atas tidak perlu terjadi jika debitor mampu mencicil rumah dengan cicilan yang rendah atau terdapat pendanaan yang murah untuk memungkinkan penyewa rumah untuk membeli rumah. Seorang individu terus menerus menyewa rumah karena tidak ada alternatif lainnya secara ekonomi yang lebih memungkinannya untuk memiliki akses tempat tinggal. Kerajaan Belanda walau tidak berlandaskan Pancasila tetapi Kerajaan Belanda mementingkan hak asasi manusia. Salah satu hak asasi manusia adalah hak untuk tempat tinggal yang aman. Pemerintah Belanda menggunakan fasilitas pajak sebagai instrumen untuk menciptakan pemerataan. Untuk pembeli rumah yang kedua, ketiga dan seterusnya terdapat pajak yang tinggi atas kepemilikan rumah. Sedangkan untuk pembeli rumah pertama terdapat fasilitas pajak yaitu:

¹³⁶ Siswadi, Imran, and Imam Yuliadi. "Kapitalisme dan Pelanggaran Hak Asasi Manusia." *Aksiologi: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial*. Vol 5. No. 1. 2024.

1. Pembebasan Pajak

Pada saat membeli rumah pertama pembeli dibebaskan dari pajak pembelian rumah¹³⁷.

2. Pengurangan tingkat suku bunga pajak

Bunga cicilan utang KPR dapat digunakan untuk mengurangi besaran pajak atau yang disebut juga *Hypotheekrenteaftek*¹³⁸.

3. Biaya pengurang pajak

Biaya-biaya dalam proses pembelian rumah seperti biaya appraisal dan notaris dapat digunakan sebagai biaya pengurang pajak sehingga beban pajak individu tersebut menurun dan selisih penghasilannya dapat digunakan untuk membayar cicilan rumah.

Pada prinsipnya terdapat tiga jenis keterlibatan negara dalam penyediaan perumahan. Mulai dari negara yang memegang tanggung jawab utama hingga negara bekerja sama dan menjadi regulator dalam penyediaan rumah.

1. Perumahan Sosial

Negara-negara yang mempunyai pengaruh sosialisme kuat dan negara-negara kesejahteraan di Eropa Utara menganut paham ini di mana pemerintah menjadi penyedia perumahan dan pengelola perumahan¹³⁹.

2. Pemerintah memberi subsidi dan insentif

Pemerintah tidak membuat dan mengelola perumahan dalam skala besar walaupun pemerintah dapat saja tetap menyediakan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah lebih menggunakan mekanisme pasar untuk penyediaan perumahan.

¹³⁷ Gulkova, Elena L., Marina V. Karp, and Maria V. Tipalina. "Development of proactive mode of providing tax deductions for personal income tax." Вестник университета. 2024.

¹³⁸ Been, J., van Ewijk, C., Knoef, M., Mehlkopf, R., & Muns, S.. Households' heterogeneous welfare effects of using home equity for life cycle consumption. The Journal of the Economics of Ageing. Vol. 27. 2024.

¹³⁹ Anwar, Kaspul, Wahyu, Wahyu, and Deasy Arisanty, Deasy. "Pembangunan Perumahan Di Desa Semangat Dalam Dan Dampaknya Terhadap Lingkungan Dan Masyarakat." Jpg (Jurnal Pendidikan Geografi). Vol. 9. No. 1. 2022.

3. *Public-Private Partnership*

Pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta untuk penyediaan perumahan. Hal ini akan mengurangi beban pemerintah dan di sisi lain memberi kesempatan bagi sektor swasta untuk berkembang dan pemerintah juga mendapatkan keahlian dari sektor swasta¹⁴⁰.

Berdasarkan Pasal 33 maka negara menjadi penyedia perumahan atau Indonesia idealnya menganut penyediaan berdasar perumahan sosial. Namun dengan kondisi *backlog* perumahan atau kurangnya penyediaan perumahan dan tingginya harga rumah maka pemerintah akan sulit untuk melaksanakan perumahan sosial. Oleh karena itu pilihannya adalah pemerintah memberikan subsidi dan insentif atau pemerintah memperbesar peran sektor swasta. Pemerintah Indonesia melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi Serta KPR Sarusuna Bersubsidi Dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi maka Pemerintah Indonesia melaksanakan tanggung jawab negara dengan menggunakan mekanisme pasar¹⁴¹. Pemerintah juga mewajibkan pengembang untuk mengalokasikan perumahan subsidi melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2018.

Hukum keadilan bermartabat melihat bagaimana bangsa Indonesia menyelesaikan suatu permasalahan dengan melihat jiwa bangsa Indonesia. Penyediaan perumahan di Indonesia dilakukan melalui gotong royong. Masyarakat terutama di pedesaan dahulu membangun rumah dengan sistem gotong royong di mana masing-masing menyumbangkan tenaganya. Sedangkan rumah tidak dibangun dengan menggunakan semen dan besi melainkan dengan menggunakan

¹⁴⁰ Lowry, Michelle. "The blurring lines between private and public ownership." *Handbook of corporate finance*. Edward Elgar Publishing, 2024.

¹⁴¹ Dompak, Timbul, and Lubna Salsabila. "The Development of Rusunawa Triharjo: How Effective is it in Reducing Slum Settlements?." *eScience Humanity Journal*. Vol. 4. No. 2. 2024..

bahan kayu dan serat bambu yang berasal dari lingkungan sekitar. Ketika terjadi urbanisasi dan masyarakat pindah perkotaan maka para penduduk yang pergi ke kota berubah pekerjaannya dari petani menjadi pekerja. Ketika para penduduk menetap di perkotaan dan masing-masing bekerja selama delapan jam setiap hari ditambah dengan waktu yang ditambahkan untuk bepergian maka banyak waktu masing-masing dari individu tersita untuk pekerjaan. Hubungan antar individu menjadi tidak serekat di pedesaan. Natur kondisi ini tidak memungkinkan masyarakat di perkotaan menggunakan cara yang sama seperti di pedesaan. Kondisi ini lah yang akhirnya membuat rumah di perkotaan menjadi mahal. Akumulasi dari urbanisasi yang terus menerus membuat akhirnya terjadi *backlog* perumahan yang dihadapi Indonesia saat ini.

Gotong royong sendiri dapat beraneka ragam bentuknya. Di Jawa terdapat tradisi *jimpitan* yaitu tradisi untuk mengumpulkan sejumlah beras tertentu untuk menjadi persediaan di masa depan dan untuk membantu warga desa lain yang lagi membutuhkan¹⁴². *Jimpitan* ini sebenarnya dapat disebut juga sebagai semacam retribusi untuk masyarakat. Pada era modern retribusi ini diformalkan melalui pajak dan berbagai mekanisme fiskal lainnya. Bantuan kepada yang membutuhkan disebut sebagai subsidi. Nilai-nilai gotong royong tetap dilestarikan dalam bentuk mekanisme fiskal. Keadilan bermartabat menggunakan berbagai instrumen terutama instrumen hukum untuk menciptakan keadilan berdasar atas nilai-nilai dari Pancasila. Ketika saat ini terdapat masalah pendanaan KPR karena rendahnya likuiditas maka harus dibuat kerangka hukum yang memungkinkan masyarakat untuk bergotong royong. Prinsip dasar gotong royong adalah menanggung suatu masalah secara bersama-sama. Jika dalam hal ini ada individu yang memiliki likuiditas lebih maka individu tersebut dapat membantu untuk mendukung para individu yang membutuhkan likuiditas. Para individu yang memiliki kelebihan likuiditas saat ini hanya dapat berperan sebagai nasabah bank

¹⁴² Rizkiyah, Siti Miftahul, Aris Arif Mundayat, and Yuyun Sunesti. "Dinamika Sosial Tradisi Jimpitan dan Ronda." *Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*. Vol 7. No. 1. 2024..

dan menabung di bank. Sementara individu yang memiliki likuiditas dan menginginkan imbal balik seperti investor tidak memiliki kesempatan untuk berpartisipasi dalam membantu pendanaan perumahan. Karena itu teori keadilan bermartabat memiliki peran untuk menciptakan kerangka regulasi yang memungkinkan agar semua yang membutuhkan dan memiliki likuiditas dapat berperan dan saling membantu untuk menyediakan pendanaan perumahan.

C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum untuk Konsumen

1. Perlindungan Hukum Konsumen

1. Sejarah Perlindungan Hukum di Indonesia

Perlindungan hukum di Indonesia sebelum tahun 1998 berfokus pada perlindungan nasabah dengan mencegah terjadinya kegagalan bank. Bila sampai terjadi kegagalan bank maka akan terjadi dampak antara lain:

1. Dampak individu

Nasabah akan kehilangan simpanan sehingga akan menyebabkan kerugian materiil bagi nasabah.

2. Dampak bagi masyarakat

Masyarakat akan kehilangan kepercayaan kepada sistem perbankan. Turunnya kepercayaan kepada sistem perbankan akan menyebabkan turunnya masyarakat yang menabung di bank sehingga bank akan semakin sulit untuk mengumpulkan pendanaan sehingga kos pendanaan bank akan naik.

3. Dampak bagi ekonomi

Kegagalan bank dapat mengakibatkan dampak ekonomi secara sistemik yaitu gangguan aliran pembayaran antar bank hingga kelancaran sistem ekonomi.

Pencegahan terhadap kegagalan bank merupakan bentuk perlindungan hukum promotif di mana perlindungan hukum diberikan tidak hanya kepada penabung tetapi kepada

keseluruhan masyarakat. Namun terlepas dari kemampuan Bank Indonesia untuk meregulasi perbankan, regulasi tersebut tidak imun terhadap kondisi sistemik dari ekonomi internasional. Pada saat terjadinya krisis moneter di Asia Tenggara pada tahun 1998 maka mata uang rupiah turun hingga debitor mengalami gagal bayar sehingga bank mengalami gangguan likuiditas. Ketika bank mengalami kesulitan likuiditas maka bank akan terancam gagal bayar. Pada 1998 terjadi rush pada beberapa bank swasta karena masyarakat takut bahwa bank akan mengalami gagal bayar. Untuk mencegah ketidakpercayaan masyarakat semakin meluas maka pemerintah mendirikan Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang memberikan Bantuan Likuiditas dari Bank Indonesia atau BLBI. BLBI merupakan sebuah mekanisme pemberian likuiditas untuk menyalurkan arus likuiditas bank. Ketika bank terpulihkan likuiditasnya maka bank akan dapat beroperasi seperti seharusnya. BLBI tidak mengganti rugi akan dana nasabah yang hilang. Namun BLBI memberikan rehabilitasi bagi bank yang gagal memenuhi kewajibannya sehingga bank-bank tersebut dapat beroperasi kembali.

Setelah tahun 1998 dan setelah BPPN menyelesaikan tugasnya untuk memulihkan likuiditas bank-bank di Indonesia maka BPPN dibubarkan. Selanjutnya untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat maka dibentuklah sebuah institusi untuk menjamin tabungan masyarakat yang diberi nama Lembaga Penjamin Simpanan atau LPS. Fungsi dari LPS adalah untuk menjadi pemberi asuransi terhadap simpanan nasabah. Maka ketika bank gagal bayar LPS akan memenuhi kewajiban bank kepada nasabah. LPS memberikan perlindungan hukum kuratif kepada nasabah karena akan memulihkan kembali nasabah yang mengalami kerugian dari kegagalan kewajiban bank.

Selanjutnya pemerintah mendirikan Otoritas Jasa Keuangan untuk memberikan pengawasan kepada perbankan. Tujuan dari OJK adalah agar terdapat pengawasan ganda dan

tidak hanya pengawasan tunggal oleh Bank Indonesia. Dengan demikian keberadaan OJK akan memberikan perlindungan hukum preventif baik kepada bank maupun nasabah.

Nasabah dapat melaporkan segala keluhan terkait perbankan kepada Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Selain itu terdapat Ombudsman Republik Indonesia (ORI). Meskipun ORI bukanlah badan Ombudsman yang secara khusus menangani perbankan namun ORI dapat juga menangani maladministrasi perbankan.

Salah satu perubahan yang terjadi setelah krisis moneter 1998 adalah pengenalan suku bunga floating. Salah satu mekanisme yang dapat digunakan untuk melindungi baik bank dan debitor adalah dengan menggunakan suku bunga floating. Sebelum penggunaan suku bunga floating, suku bunga yang umum digunakan adalah suku bunga tetap. Suku bunga floating dapat melindungi baik bank maupun debitor namun dengan cara berbeda. Suku bunga floating melindungi bank ketika ekonomi sedang turun yaitu dengan memberikan fleksibilitas bagi bank untuk mengelola biaya bunganya. Bagi debitor suku bunga floating memberikan perlindungan bagi debitor ketika kondisi ekonomi sedang baik yaitu dengan mencegah bank untuk memberikan bunga yang tinggi dan mendorong bank untuk menyesuaikan tingkat bunga. Namun suku bunga floating ini juga dapat menjadi beban bagi debitor ketika bank dapat menentukan secara sepihak tingkat suku bunga sementara debitor hanya dapat menerima tingkat suku bunga yang ditentukan oleh bank.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah sebuah teori yang membahas mengenai pengertian dan tujuan perlindungan hukum dan bentuk-bentuk perlindungan hukum. Pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah pemberian jaminan dari negara kepada

seluruh subjek hukum untuk dapat melaksanakan haknya¹⁴³. Dengan demikian perlindungan hukum merupakan sebuah upaya negara untuk menjamin hak individu dan masyarakat dan membebaskannya dari gangguan. Sedangkan tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia, melindungi kepentingan masyarakat sehingga terciptanya kepastian hukum.

Jenis perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu perlindungan hukum berdasarkan tahapan dan perlindungan hukum berdasarkan subjeknya. Pengkategorian berdasarkan tahapan ini didasarkan atas dasar peristiwa yang dapat melanggar hak baik dari produsen maupun konsumen. Pada dasarnya tahapan dibagi menjadi bagaimana agar peristiwa yang dapat melanggar hak tersebut tidak sampai terjadi dan bagaimana jika sebuah peristiwa yang melanggar hak telah terjadi. Sebelum sebuah peristiwa pelanggaran hak terjadi maka terdapat dua jenis perlindungan hukum yaitu:

1. Perlindungan hukum promotif

Perlindungan hukum promotif merupakan perlindungan hukum yang diberikan masyarakat luas dan tidak terbatas kepada produsen dan konsumen secara khusus. Cara yang dilakukan untuk melakukan perlindungan hukum promotif adalah melalui:

- a. Edukasi dan sosialisasi

Perlindungan hukum promotif dilakukan melalui edukasi dan sosialisasi terhadap masyarakat umum. Edukasi dapat dilakukan melalui media massa, atau ketersediaan informasi yang dapat diakses publik¹⁴⁴.

- b. Pemberdayaan masyarakat

¹⁴³ Silalahi, Gabriel Nugeraha, and Gunawan Djajaputra. "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Memiliki Hak Atas Tanah." *UNES Law Review*. Vol 6. No. 4. 2024..

¹⁴⁴ Sari, Murni Purnama, Baining, Mellya Embun, and Saijun, Saijun. "Peran OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dalam Meningkatkan Literasi Keuangan Pada Masyarakat". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*. Vol. 2. No. 3. 2024.

Perlindungan hukum promotif melalui pemberdayaan masyarakat. Masyarakat dapat diberi izin untuk membentuk sebuah lembaga swadaya masyarakat atau mendirikan dan terlibat pada organisasi nirlaba. Melalui lembaga-lembaga ini masyarakat dapat ikut serta dalam usaha untuk menjaga hak-hak produsen dan konsumen¹⁴⁵.

c. Pengembangan norma sosial

Perlindungan hukum promotif melalui pemberdayaan norma sosial yaitu dengan mengembangkan budaya hukum yang mendukung perlindungan konsumen.

2. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif adalah upaya mencegah pelanggaran hukum dengan mengidentifikasi faktor-faktor risiko yang berpotensi menyebabkan pelanggaran hukum. Berbeda dengan perlindungan hukum promotif. Perlindungan hukum preventif dilakukan tidak secara luas melainkan dikhususkan kepada pihak yang memerlukan perlindungan hukum. Dalam hal ini perlindungan hukum konsumen berarti perlindungan preventif dilakukan secara khusus kepada produsen dan konsumen. Pendekatan hukum preventif dilakukan dengan cara:

a. Identifikasi risiko

Identifikasi risiko dalam konteks perlindungan hukum adalah proses untuk mengenali risiko-risiko yang secara khusus dapat terjadi antara pihak yang memiliki hubungan baik hubungan produsen dan konsumen maupun hubungan lainnya. Contohnya dalam hubungan produsen dan konsumen, maka konsumen berisiko menerima produk yang tidak sesuai dengan janji produsen. Sementara produsen berisiko tidak mendapatkan pembayaran dari konsumen.

b. Intervensi dini

¹⁴⁵ Wulandari, Desy. "Implementasi Program Pemajuan Kebudayaan Desa: Tinjauan Pemberdayaan Masyarakat Berbasis Budaya." *Jurnal Pendidikan dan Kebudayaan*. Vol. 9. No. 1. 2024..

Intervensi dini merupakan suatu bentuk intervensi baik dari pemerintah maupun pihak-pihak yang turut berperan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak¹⁴⁶. Contoh dari bentuk intervensi dini dalam hubungan antara produsen dan konsumen adalah pengaturan pemerintah tentang kualitas produk dan kewajiban untuk memberikan garansi.

Setelah terjadi pelanggaran hukum maka bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan dengan memberikan perlindungan hukum:

1. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan untuk memberikan sanksi kepada pelanggarnya, memberikan ganti rugi dan memberikan sanksi jera kepada pelanggarnya. Contoh bentuk perlindungan hukum represif adalah dengan melakukan gugatan perdata atau hukuman dari otoritas pengawas.

2. Perlindungan hukum kuratif

Perlindungan hukum kuratif adalah bentuk perlindungan melalui mekanisme pengadilan atau mekanisme di luar pengadilan seperti arbitrase atau mediasi. Tujuan dari perlindungan hukum kuratif adalah untuk memberikan ganti rugi atau mengurangi kerugian dari pihak yang dilanggar haknya.

3. Perlindungan hukum rehabilitatif

Perlindungan hukum rehabilitatif adalah bentuk perlindungan hukum yang ditujukan kepada pelaku pelanggaran hukum. Tujuan dari perlindungan hukum rehabilitatif adalah untuk mengembalikan kondisi atau hubungan antara kedua belah pihak seperti sebelum terjadi pelanggaran¹⁴⁷.

¹⁴⁶ Prayogi, Oki. "Peran Kritis Manajemen Keuangan Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Keluarga: Sebuah Tinjauan Literatur." *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. Vol 2. No. 3. 2024..

¹⁴⁷ Siregar, Muhammad Rezky. "Kepastian Hukum Rehabilitasi Terhadap Terdakwa yang Diputus Bebas oleh Pengadilan". *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. Vol. 3. No. 1. 2024..

Berdasarkan tujuan dari tahapan perlindungan hukum maka akan tampak seperti tabel di bawah ini:

Jenis Perlindungan Hukum	Tujuan	Contoh Tindakan
Promotif	Meningkatkan kesadaran masyarakat akan suatu isu tertentu.	Melalui penyebaran informasi, sosialisasi dan penyuluhan hukum.
Preventif	Mencegah terjadinya suatu pelanggaran	Melalui pengawasan dan himbauan atau larangan.
Represif	Menghentikan suatu pelanggaran hukum yang terjadi	Melalui aturan dan sanksi, melalui mekanisme peradilan atau di luar peradilan
Kuratif	Mengurangi atau memberikan efek jera terhadap pelaku.	Pemberian kompensasi atau ganti rugi
Rehabilitatif	Memulihkan hubungan hukum yang dilanggar dan memulihkan kerugian korban.	Memberikan kesempatan kepada pelaku untuk memperbaiki kesalahannya.

Berdasarkan subjeknya maka perlindungan hukum dibagi dua yaitu:

1. Perlindungan hukum terhadap individu

Bentuk perlindungan hukum terhadap individu adalah upaya untuk melindungi hak-hak individu antara lain adalah hak setiap individu yang tertuang dalam hak asasi manusia, hak individu sebagai konsumen, hak individu sebagai pekerja dan hak-hak individu lainnya¹⁴⁸. Hak debitor termasuk adalah hak individu di mana sebagai individu debitor memerlukan perlindungan haknya dari tindakan kreditor yang berpotensi merugikan debitor.

2. Perlindungan hukum terhadap masyarakat

Bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat adalah upaya untuk melindungi hak-hak masyarakat seperti perlindungan terhadap lingkungan hidup, perlindungan

¹⁴⁸ Hadji, Kuswan, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Tata Negara." ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora. Vol. 2. No. 3. 2024..

terhadap keamanan dan ketertiban masyarakat dan bentuk perlindungan untuk masyarakat lainnya. Perlindungan terhadap masyarakat melindungi masyarakat dari tindakan individu atau perusahaan terhadap potensi kerusakan yang ditimbulkannya terhadap masyarakat. Contohnya adalah perlindungan terhadap lingkungan hidup adalah ketika seseorang membuat sampah sembarangan dan sampah tersebut dapat menyumbat sungai yang akan mengakibatkan banjir dan selanjutnya merugikan masyarakat.

3. Perkembangan Perlindungan Konsumen

Perlindungan hukum individu berkaitan dengan perlindungan hukum masyarakat. Jika hak tiap-tiap individu terlindungi maka hak masyarakat terlindungi. Perlindungan hukum terhadap individu disebut juga perlindungan hukum konsumen. Sejarah perlindungan hukum berkembang dari zaman ke zaman sebagai berikut:

1. Zaman Peradaban Antik

Pada zaman peradaban antik seperti Mesir, Sumeria dan Babilonia dimana sudah terdapat perdagangan terhadap hukum yang melindungi pembeli dari timbangan yang tidak diukur dengan benar¹⁴⁹.

2. Zaman Klasik di Eropa

Pada zaman klasik di Eropa terdapat standar kualitas yang harus dipenuhi oleh penjual kepada pembeli. Setiap kota-kota perdagangan di Eropa mensyaratkan tata cara penjualan dan kewajiban yang harus dipenuhi penjual dan pembeli¹⁵⁰.

¹⁴⁹ Brandes, Wolfram, Helmut Reimitz, and Jack Boulos Victor Tannous, eds. *Legal Pluralism and Social Change in Late Antiquity and the Middle Ages: A Conference in Honor of John Haldon*. Vittorio Klostermann, 2024.

¹⁵⁰ Desierto, Desiree, and Mark Koyama. "The Political Economy of Status Competition: Sumptuary Laws in Preindustrial Europe." *The Journal of Economic History*. Vol. 84. No. 2. 2024..

3. Zaman industrialisasi

Zaman industrialisasi ditandai dengan adanya mesin-mesin yang dapat melakukan produksi massal dan kompleksitas produksi. Revolusi industri juga memberikan keuntungan berupa barang tersedia dalam jumlah banyak dengan harga murah. Namun terdapat konsekuensi dari proses produksi massal. Salah satu kasus yang menyadarkan akan perlindungan konsumen di era modern adalah laporan Upton Sinclair yang berjudul *The Jungle* pada tahun 1906¹⁵¹. Laporan ini menceritakan proses pengepakan daging yang tidak higienis demi mengejar efisiensi produksi daging sapi dalam kemasan.

4. Zaman modern

President John F. Kennedy pada tahun 1962 mengeluarkan hukum perlindungan di Amerika yang disebut sebagai *Consumer Bill of Rights*. Di dalam hukum perlindungan konsumen tersebut terdapat tiga pengaturan yaitu terkait keamanan produk, kejelasan informasi produk dan hak konsumen untuk didengarkan pendapat dan keluhannya¹⁵². Setelah terdapat Undang-Undang yang memayungi perlindungan konsumen maka selanjutnya muncul Undang-Undang yang lebih spesifik mengatur perlindungan konsumen di Amerika seperti *Fair Packaging and Labeling Act* pada tahun 1966, *Truth in Lending Act* pada tahun 1968 dan *Consumer Product Safety Act* pada tahun 1972.

Prinsip yang mendasari hubungan antara produsen dan konsumen sejak awal adalah prinsip *caveat emptor* yang merupakan prinsip perdagangan yang ada sejak *Codex Romanum* yang artinya adalah pembeli yang harus berhati-hati¹⁵³. Prinsip-prinsip perlindungan modern

¹⁵¹ Hussein, Ezz-Eldin M. "Literature and Law Integrate each other in their Noble Missions." Honorary–President. Vol. 47.

¹⁵² Singer, Reinhard, Kristina Schimpf, and Kathrin Steinbach. "The 'Humboldt Consumer Law Clinic' as an Example of Civil Society Strengthening of Consumer Rights." *Consumer Policy from Below: Paradoxes, Perspectives, Problematisations*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. 2024.

¹⁵³ Chandranegara, Ibnu Sina and Bakhri, Syaiful. *Sejarah Dan Tradisi Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2024.

terdiri prinsip-prinsip utama perlindungan konsumen yang diterima di berbagai yurisdiksi dan prinsip tambahan perlindungan konsumen. Prinsip-prinsip utama perlindungan konsumen adalah¹⁵⁴:

1. Keamanan

Konsumen berhak untuk mendapatkan produk yang aman. Aman di sini diterjemahkan produk yang tidak menciptakan celaka pada saat dikonsumsi seperti makanan yang tidak menyebabkan konsumen sakit atau celaka seperti malfungsi pada kendaraan.

2. Informasi

Konsumen berhak mendapat informasi yang selengkapny terkait produk yang akan dikonsumsi. Informasi yang lengkap dan transparan adalah informasi yang mengandung segala informasi material yaitu informasi yang menyebabkan konsumen merubah keputusannya

3. Pilihan

Konsumen mempunyai kekuatan jika ia bisa memilih. Pilihan tercipta jika terdapat beberapa produsen atau banyak produsen yang menciptakan sebuah produk yang sama atau dengan kata lain pilihan timbul karena adanya kompetisi. Ketiadaan kompetisi akan membuat konsumen tidak memiliki pilihan sehingga konsumen tidak memiliki kekuatan di hadapan produsen.

4. Mekanisme Penyampaian Keluhan Konsumen

Salah satu hak konsumen adalah hak untuk didengarkan pendapatnya. Agar konsumen bisa menyampaikan pendapatnya maka perlu ada mekanisme dari produsen untuk penyampaian keluhan konsumen contohnya adalah nomor telepon yang bisa dihubungi.

5. Terdapat badan yang mewakili konsumen

¹⁵⁴ Fatimah, Siti, and Muhammad Ilham. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Bermasalah dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". *Dusturuna: Jurnal Syariah dan Siyash Syar'iyah*. Vol. 1. No. 1. 2024.

Negara memiliki peran aktif atau masyarakat dapat berperan aktif dalam menegakkan perlindungan konsumen melalui badan perlindungan konsumen.

Sedangkan prinsip-prinsip perlindungan konsumen tambahan yang muncul karena adanya perkembangan zaman adalah:

1. Literasi konsumen

Produsen memiliki peran untuk menciptakan peran untuk menciptakan literasi konsumen terlepas dari upaya pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen. Contoh adalah bank juga harus mendidik konsumen terkait literasi keuangan walaupun Otoritas Jasa Keuangan memiliki divisi yang secara khusus memberikan pendidikan dan informasi terkait literasi keuangan¹⁵⁵.

2. Perlindungan untuk konsumen rentan

Konsumen yang tergolong konsumen rentan memerlukan perlindungan lebih karena memiliki keterbatasan dalam memilih. Contoh konsumen rentan adalah anak-anak dan masyarakat berpenghasilan rendah. Anak-anak masih memiliki keterbatasan dalam memilih untuk kepentingan pribadinya dan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan penghasilan yang memaksanya untuk memilih produk yang paling terjangkau.

3. Perlindungan Data Pribadi

Kemunculan bisnis secara daring membuat konsumen bertransaksi secara daring. Ketika konsumen memasukkan data pribadinya maka data pribadi ini juga harus dilindungi oleh produsen. Jika produsen lalai melindungi data pribadi konsumen maka

¹⁵⁵ Nisa, Yossika Choirun. “Kesadaran Hukum Konsumen terhadap Klausula Disclaimer dalam Jual Beli Online Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam: Studi di Kabupaten Jombang”. Disertasi, Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2024.

data pribadi konsumen dapat tersebar dan dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab¹⁵⁶.

4. Perjanjian sebagai Mekanisme Perlindungan Konsumen

Perjanjian merupakan salah satu mekanisme perlindungan konsumen yang ada sejak awal terjadinya hubungan antar manusia. Perkembangan perjanjian berkembang seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia. Berikut adalah perkembangan perjanjian¹⁵⁷:

1. Zaman Sumeria, Mesir dan India Kuno

Pada zaman ini perjanjian dilakukan untuk berbagai aktivitas seperti pernikahan dan perdagangan di mana perjanjian kontrak dicatat di lempeng tanah liat.

2. Zaman Romawi

Pada zaman Romawi berkembang hukum Romawi yang menjadi fondasi dari hukum Barat. Kontrak menjadi suatu yang mengikat dan keberlakuannya dapat dipaksakan oleh hukum dalam hal ini para hakim.

3. Zaman Pertengahan Eropa

Pada zaman pertengahan di Eropa di mana raja memiliki kekuasaan dan sebagian besar kekuasaan dipegang oleh tuan tanah. Hubungan kontrak merupakan hubungan yang tidak seimbang antara para penguasa dengan rakyat dan kontrak berisi kewajiban rakyat terhadap penguasa.

4. Zaman Pedagang Di Eropa

Dengan munculnya bankir-bankir tradisional di Eropa yang memfasilitasi perdagangan maka muncullah kelas para pedagang yang bepergian melintasi lautan untuk mencari komoditas bernilai tinggi. Komoditas ini kemudian dijual di Eropa. Untuk melakukan aktivitas ini pedagang berkontrak dengan bankir untuk pendanaannya, berkontrak

¹⁵⁶ Matheus, Juan, and Ariawan Gunadi. "Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU." *Justisi*. Vol. 10. No. 1. 2024.

¹⁵⁷ Moore, J. M. "'Law', 'order', 'justice', 'crime': disrupting key concepts in criminology through the study of colonial history." *The Law Teacher*. Vol. 54. No. 4. 2024.

dengan kapten dan kru kapal untuk upahnya dan berkontrak dengan pedagang di Eropa untuk menjual komoditas tersebut.

5. Zaman Hukum Kanon

Hukum Kanon merupakan hukum dari Gereja Katolik yang mempengaruhi tentang etika di dalam kontrak di mana terdapat hal-hal yang diizinkan dan tidak diizinkan di dalam kontrak. Pada periode dilarang adanya bunga atau riba di dalam melaksanakan perjanjian.

6. Zaman Hukum Islam

Seiring berkembangnya Islam di Timur Tengah juga terdapat kontrak-kontrak. Berbeda dengan di Barat kontrak di belahan Timur Tengah dilakukan melalui kontrak tak tertulis dan kontrak tertulis. Pada kontrak zaman hukum Islam terdapat prinsip-prinsip syariah yang mulai berkembang yang tidak hanya mengatur hal-hal yang diizinkan dan tidak diizinkan dalam kontrak melainkan juga bagaimana perlakuan terhadap hal tersebut. Contohnya adalah terkait pembagian dan penetapan harga pada saat berdagang.

Perjanjian tersebut dilakukan dalam rangka transaksi terkait jual beli atau sewa menyewa yang merupakan transaksi komersial terkait penjualan barang dan jasa, penyewaan atau terkait transfer kekayaan yaitu hibah, transaksi komersial terkait pinjam meminjam dana dan jaminan atas kegiatan pinjam meminjam, transaksi yang dapat bersifat komersial maupun tidak komersial seperti kerja sama. Di dalam terlaksananya suatu perjanjian terdapat beberapa teori yang menyatakan kapan suatu perjanjian dianggap telah dimulai.

1. Teori Kehendak

Teori kehendak menyatakan bahwa suatu perjanjian akan berlaku ketika para pihak di dalamnya yang mengikatkan diri di dalam perjanjian mengikatkan diri tanpa adanya

paksaan. Di dalam teori kehendak terdapat beberapa unsur berdasarkan proses terbentuknya perjanjian tersebut yaitu¹⁵⁸:

a. Penawaran:

Suatu perjanjian dimulai dari penawaran terhadap suatu barang atau jasa oleh salah satu pihak.

b. Permintaan:

Penawaran ini kemudian ditanggapi oleh permintaan atas barang atau jasa tersebut oleh pihak yang lain.

c. Pertimbangan

Kedua pihak pun saling mempertimbangkan penawaran dan permintaan dari masing-masing pihak. Kemudian pertimbangan ini dijadikan dasar untuk menerima dan dengan demikian mengikatkan diri pada perjanjian.

d. Kapasitas Hukum

Pihak yang melakukan perjanjian perlu memenuhi syarat dalam hal ini syarat untuk melakukan perjanjian di mata hukum.

e. Niat

Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian berniat untuk melaksanakan isi dari perjanjian.

f. Kesesuaian dengan Undang-Undang

Pada akhirnya perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan Undang-Undang dan tidak boleh melawan Undang-Undang.

2. Teori Kepercayaan

Teori kepercayaan menyatakan bahwa perjanjian dilandaskan atas rasa saling percaya antara para pihak yang melaksanakan perjanjian sehingga harapannya tidak ada pihak-

¹⁵⁸ Irianto, Kartika Dewi. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian. CV. Lentera, Padang, 2024.

pihak yang menggunakan celah dalam perjanjian untuk mencari keuntungan untuk dirinya sendiri dan mengeksploitasi pihak lain yang melakukan perjanjian. Teori kepercayaan didasari atas beberapa prinsip antara lain¹⁵⁹:

a. Prinsip Itikad Baik

Perjanjian dilakukan atas dasar itikad baik oleh para pihak yang melaksanakan para pihak, artinya para pihak berniat untuk melaksanakan perjanjian sesuai yang dinyatakan.

b. Prinsip kewajaran

Perjanjian dilaksanakan dengan wajar atau berdasarkan kewajaran yang diterima umum dengan tidak memanfaatkan celah atau kelemahan yang ada di dalam perjanjian.

c. Prinsip kejujuran

Prinsip kejujuran dalam hal ini adalah masing-masing pihak memberikan informasi sebenar-benarnya kepada pihak yang lain sehingga pihak lain dapat mengambil keputusan untuk melakukan perjanjian. Atau dengan kata lain pihak yang melakukan perjanjian tidak menahan informasi yang material.

d. Prinsip keandalan

Para pihak yang melaksanakan perjanjian diharapkan dapat diandalkan atau memiliki itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

e. Prinsip kerahasiaan

Isi perjanjian diperuntukkan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Bila didalamnya terdapat hal-hal yang tidak boleh diketahui oleh pihak yang

¹⁵⁹ Chiesa, Davina, and Christine ST Kansil. "Tinjauan Transaksi Transfer Dana Perbankan dalam Mengelola Risiko dan Mempertahankan Kepercayaan." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*. Vol. 4. No. 4. 2024.

melakukan perjanjian maka pihak yang melakukan perjanjian harus menyimpan informasi ini untuk dirinya dan tidak boleh menyebarluaskan informasi tersebut.

3. Teori Ucapan

Teori ucapan menyatakan perjanjian dapat dianggap sudah disepakati ketika terdapat perkataan atau tulisan yang menyatakan kesepakatan antara kedua belah pihak. Di dalam teori ucapan terdapat dua teori untuk menyatakan bahwa perjanjian sudah terbentuk yaitu teori kontrak objektif dan teori kontrak subjektif.

a. Teori ucapan objektif

Teori ucapan objektif disebut juga teori tawar menawar. Pada teori ini terciptanya suatu perjanjian harus dilihat secara objektif. Cara objektif untuk melihatnya adalah dengan melihat apakah ada proses penawaran dan permintaan dan interaksinya yaitu tawar menawar hingga terjadi suatu kesepakatan.

b. Teori ucapan subjektif

Teori ucapan subjektif menyatakan tidak perlu terlihat adanya tawar menawar asalkan ada niat kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian maka hal tersebut sudah membuat suatu perjanjian mengikat. Hanya saja pendekatan subjektif lebih menantang karena tidak mudah untuk melihat niat dalam sebuah perjanjian, berbeda dengan pendekatan yang objektif.

4. Teori Pengiriman

Teori pengiriman mengaitkan antara perjanjian dengan serah terima barang. Terdapat dua teori terkait teori pengiriman yaitu

a. Teori pengiriman dan penyerahan barang dan jasa

Sahnya suatu perjanjian didasarkan atas terkirimnya suatu barang dan jasa. Pengiriman ini dapat didasarkan atas barang yang telah dikirimkan misalnya

melalui pelabuhan atau freight on dock atau barang telah diterima di gudang pembeli. Tipe perjanjian ini terutama adalah pada barang yang bersifat fisik.

b. Teori manifestasi kehendak

Teori manifestasi kehendak melihat perjanjian ketika kedua belah pihak telah menyatakan niatnya untuk melaksanakan perjanjian terutama yang dinyatakan secara tertulis tanpa perlu ada penyerahan barang. Teori ini menjawab terkait penyerahan barang yang bersifat tidak berwujud seperti hak intelektual, paten dan aset tidak berwujud lainnya¹⁶⁰.

5. Teori Penerimaan

Teori penerimaan adalah teori yang melihat penerimaan dari pihak yang melakukan sebagai syarat terjadinya suatu kontrak. Oleh karena itu penerimaan harus dinyatakan dengan jelas dan objektif.

a. Teori tertulis

Teori tertulis atau disebut juga teori kotak surat adalah teori yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah ketika persetujuan atas penawaran telah dikirim oleh pihak yang menerima. Dengan demikian sebelum penawaran tersebut sampai kembali kepada pihak yang memberi penawaran, penawaran tersebut telah dianggap efektif berlakunya.

b. Teori Diterima

Teori diterimanya perjanjian atau disebut juga *reception theory* adalah teori yang menyatakan bahwa suatu perjanjian berlaku ketika penawaran yang dikirimkan oleh penerima telah sampai ketika pihak yang menawarkan. Dengan

¹⁶⁰ Rahmawati, Mega Anisa, Fadli Firdaus, and Rindu Dwi Marliyani. "Dimensi Pemidanaan Dalam Perspektif Teori Utilitarianisme Hukum." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*. Vol. 2. No. 1. 2024.

demikian hal ini memberikan keamanan bagi pihak yang memberikan penawaran.

c. Teori Kontrak Elektronik

Teori kontrak elektronik adalah teori penerimaan kontrak yang terjadi pada saat munculnya era digital. Teori kontrak ini menyatakan bahwa terkait penerimaan yang terjadi melalui media elektronik perlu diatur sendiri tersendiri¹⁶¹.

6. Teori Pengetahuan (*vernemings theorie*)

Teori pengetahuan berfokus pada informasi dan pengetahuan yang telah dimiliki oleh masing-masing pihak yang melakukan penawaran dan permintaan sebagai syarat terlaksananya perjanjian¹⁶².

a. Teori subjektif

Teori subjektif berfokus pada pengetahuan kedua subjek terhadap isi perjanjian. Jika kedua belah pihak mengetahui segala isi termasuk klausul di dalam perjanjian tersebut maka perjanjian dapat dianggap sah. Jika salah satu pihak tidak memahami isi dari atau klausul di dalam perjanjian tersebut maka perjanjian dapat dianggap tidak sah.

b. Teori objektif

Teori objektif melihat apakah perjanjian tersebut telah memberikan informasi yang layak dan demikian memungkinkan pembacanya mendapat pengetahuan yang memadai untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut dipandang dari sudut pandang orang ketiga yang objektif.

¹⁶¹ Jamil, Nury Khoiril, Nisa Masitho, and Agustine Rossa Diah Utari. "Keabsahan Perjanjian Akibat Negative Confirmation Konsumen E-Commerce Perspektif Asas Al-Ridha." *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam*. Vol. 10. No. 1. 2024.

¹⁶² Wendra, Ario Wendra. "Study Of Raw Contracts in Electronic Contracts in The Digital Era Based on Indonesian Contract Law". *Strata Law Review*. Vol. 2. No. 1. 2024.

c. Teori pengetahuan sebenarnya

Teori pengetahuan sebenarnya menyatakan bahwa suatu perjanjian berlaku ketika kedua belah pihak telah mengerti isi dari perjanjian. Mengerti di sini termasuk dengan segala akibat dan tanggung jawab yang timbul dari perjanjian tersebut, jadi pengetahuan tersebut harus bersifat menyeluruh.

d. Teori konstruktif

Teori konstruktif menyatakan bahwa suatu perjanjian memiliki informasi yang lengkap jika informasi tersebut walaupun tidak tersedia secara lengkap dalam perjanjian namun dapat diakses secara publik melalui berbagai media¹⁶³.



¹⁶³ Khaerunnisa, K., and Bahaking Rama. "Landasan Teori Strategi Pembelajaran (Behaviorisme, Kognitivisme, Konstruktivisme dan Humanisme)." *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*. Vol. 2. No. 3 . 2024

BAB III

REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Regulasi Perlindungan Hukum Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

1. Regulasi Perumahan dan Permukiman di Indonesia

a) *Pengaturan Perumahan Berdasarkan UUD 1945*

Undang-Undang Dasar 1945 memiliki paling tidak empat pasal yang mengatur terkait hak perumahan bagi warga negara Indonesia. Pasal-pasal tersebut adalah:

1. Pasal 28 H ayat 1

Pada Pasal 28 H ayat 1 negara mengakui hak setiap warga negara untuk memiliki kesejahteraan hidup baik secara fisik dan rohaninya, serta hak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketiga hal ini dihubungkan oleh pemerintah di dalam pasal ini artinya kepemilikan tempat tinggal terkait dengan kesejahteraan lahir dan batin seseorang. Selain itu tempat tinggal tersebut tidaklah cukup sekedar tempat untuk ditinggali tetapi juga harus berada di suatu lingkungan yang baik dan sehat.

2. Pasal 33 Ayat 3

Pasal 33 menyebutkan bahwa bumi yang merupakan tanah dan seluruh ekosistem darat dan di atas permukaan tanah serta kekayaan alam baik yang ada di atas tanah dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah yang dimiliki suatu negara terbatas dan tanah tersebut digunakan untuk berbagai kepentingan. Tanah yang digunakan untuk pertanian akan mengambil jatah tanah untuk hutan. Tanah yang digunakan untuk permukiman akan memakan tanah untuk pertanian. Di satu sisi pertanian dan rumah merupakan kebutuhan pokok. Permintaan tanah yang tinggi dan

jumlah tanah yang terbatas akan meningkatkan harga tanah sehingga segala aktivitas yang terkait dengan tanah akan menjadi mahal seperti membuat rumah, bertani dan berdagang secara luring. Pasal ini tidak secara langsung berbicara tentang perumahan melainkan merupakan pasal yang terkait karena rumah berdiri di atas tanah. Negara perlu mengatur agar jangan sampai ada pihak-pihak tertentu yang menguasai tanah secara berlebihan sehingga banyak masyarakat yang tidak memiliki akses atas tanah.

3. Pasal 34 ayat 2

Pasal 34 ayat 2 negara Indonesia merupakan negara kesejahteraan yang mewujudkan kesejahteraan tersebut melalui sebuah sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Jaminan sosial bagi seluruh rakyat di sini tidak berarti jaminan sosial hanya diberikan kepada salah satu segmen masyarakat melainkan kepada seluruh masyarakat, baik kaya atau miskin dan dari semua golongan. Disisi lain di dalam pasal yang sama negara memiliki kewajiban untuk memberdayakan masyarakat yang tidak mampu.

4. Pasal 34 ayat 3

Pasal 34 ayat 3 merupakan lanjutan dari pasal sebelumnya di mana disebutkan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk menyediakan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas sosial yang layak. Hal ini berhubungan dengan Pasal 28 H ayat 1 di mana negara bertanggung jawab atas lingkungan hidup di mana fasilitas sosial adalah bagian dari lingkungan hidup.

b) *Pengaturan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Permukiman*

Dari Undang-Undang Dasar diturunkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang mengatur tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. UU Nomor 1 Tahun 2011 di dalam pertimbangan bagian pertama menyatakan bahwa rumah memiliki peran untuk:

1. Menciptakan kesejahteraan lahir batin

2. Mendapatkan lingkungan hidup yang sehat
3. Memenuhi kebutuhan dasar manusia
4. Membangun kepribadian bangsa Indonesia seutuhnya sehingga berjati diri, mandiri dan produktif.

Selanjutnya pada bagian pertimbangan yang kedua disebutkan bahwa pemerintah memiliki peran dan tanggung jawab agar setiap warga negara mampu menghuni rumah yang layak dan menempati lingkungan yang sehat di seluruh wilayah Indonesia. Di Undang-Undang Perumahan kepemilikan rumah jelas dihubungkan dengan kesejahteraan. Hubungan tersebut dapat terjadi karena berbagai hal antara lain¹⁶⁴:

1. Tempat tinggal dan pusat ekonomi. Tempat tinggal yang berjauhan dengan pusat ekonomi akan membuat pekerja harus mengeluarkan uang lebih untuk bekerja sehingga pendapatannya akan berkurang untuk ongkos transportasi¹⁶⁵.
2. Tempat tinggal juga menentukan akses ke pendidikan. Tempat tinggal yang berada di lokasi yang lebih dekat ke kota akan memiliki akses untuk mendapatkan pendidikan yang lebih baik¹⁶⁶.
3. Tempat tinggal mempengaruhi akses ke berbagai layanan publik termasuk kesehatan¹⁶⁷. Pelayanan publik termasuk pelayanan kesehatan memiliki jenjang dengan layanan kesehatan yang paling tinggi berada di wilayah kota. Selain layanan kesehatan juga terdapat layanan publik seperti angkutan umumnya contohnya Kereta Listrik yang harganya murah dan mampu menempuh jarak yang jauh terdapat di perkotaan¹⁶⁸.

¹⁶⁴ Afonso, António, Ludger Schuknecht, dan Tanzi, Vito. *Handbook on Public Sector Efficiency*. Edward Elgar Publishing, Camberley. 2023

¹⁶⁵ Putra, Dandung Satria Wirambodo. "Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak Menuju Pusat Perekonomian, dan Jumlah Penduduk terhadap Harga Properti." *Jurnal Acitya Ardana*. Vol 4. No. 1. 2024.

¹⁶⁶ Khatimah, Nur Husnul, Wahyuddin Naro, and Yuspiani Yuspiani. "Analisis kebijakan pendidikan sistem zonasi dalam penerimaan peserta didik baru." *Cendikia: Jurnal Pendidikan dan Pengajaran*. Vol. 2. No. 8. 2024.

¹⁶⁷ Agustin, Tiara, and Lailul Mursyidah. "Meningkatkan Kualitas Layanan Publik di Indonesia." *Jurnal Pemberdayaan Ekonomi dan Masyarakat*. Vol. 1. No. 1. 2024.

¹⁶⁸ 100. Lestari, Dila Ayu, and Ayyu Ainin Mustafidah. "Strategi Perusahaan PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Dalam Meningkatkan Pelayanan Jasa Transportasi Kereta." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol. 2. No. 2. 2024.

Perumahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kumpulan beberapa buah rumah¹⁶⁹. Sedangkan rumah sendiri adalah bangunan tempat tinggal. Bila kata ini dipadankan dengan istilah bahasa Inggrisnya maka rumah adalah house yang menyatakan bangunan fisik dari rumah. Definisi ini berbeda dengan definisi yang diberikan oleh UU Nomor 1 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa perumahan diartikan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Di dalam pasal tersebut juga terdapat kewajiban bagi negara untuk memberikan akses perumahan kepada rakyat Indonesia.

Rumah di Indonesia berdasarkan Pasal 1 dibagi menjadi beberapa kategori antara lain berdasarkan pembangunnya dan berdasarkan fungsinya.

Berdasarkan pembangunnya maka perumahan dibagi menjadi:

1. Perumahan swadaya

Perumahan swadaya adalah perumahan yang dibangun oleh masyarakat sendiri oleh individu atau oleh masyarakat. Oleh individu berarti seseorang dapat membeli sebidang tanah untuk kemudian membangunnya sendiri¹⁷⁰.

2. Perumahan komersial

Perumahan komersial adalah perumahan yang dibangun oleh pihak swasta untuk kepentingan komersial¹⁷¹.

Berdasarkan fungsinya maka perumahan dibagi :

1. Rumah Umum

Rumah umum adalah rumah yang dibangun untuk masyarakat umum yang dapat dilakukan oleh masyarakat swadaya atau pengembang komersial.

¹⁶⁹ kamus". KBBI Daring, 2024. Web. 1 Feb 2024

¹⁷⁰ Sulubara, Seri Mughni, T. Saiful Basri, and Zulfa Zainuddin. "Sosialisasi Arah Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) dalam Percepatan Penurunan Kemiskinan Ekstrem Melalui Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni dan Penanganan Kawasan Perumahan dan Permukiman Kumuh Terintegrasi." *Karunia: Jurnal Hasil Pengabdian Masyarakat Indonesia*. Vol. 3. No. 2. 2024.

¹⁷¹ Wibisana, Nicholas Ardy, et al. "Perlindungan Hak Pelaku Usaha Dan Hak Konsumen Dalam Pelaksanaan Replanning Kawasan Perumahan Komersial." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 8. No. 2. 2024.

2. Rumah Khusus

Rumah khusus merupakan rumah yang dibangun untuk segmen masyarakat tertentu misalnya adalah rumah untuk nelayan atau rumah untuk korban bencana alam. Rumah khusus memiliki persyaratan khusus bagi pihak yang menerimanya.

3. Rumah Negara

Rumah negara adalah rumah yang diperuntukkan untuk Pegawai Negeri dan Pejabat Negara contohnya adalah rumah dinas untuk menteri, gubernur atau bupati. Pihak yang dapat masuk ke rumah tersebut adalah

Tipe rumah ini menunjukkan luas dari bangunan. Secara riil rumah tipe 60 dapat memiliki lebar 6 meter dan panjang 10 meter atau lebar 5 meter dengan panjang 12 meter. Bisa jadi juga rumah tersebut terdiri dari dua lantai sehingga masing-masing lantai memiliki lebar 4 meter dengan panjang 7.5 meter. Bangunan ini biasanya berada di tanah yang berukuran lebih besar dari ukuran bangunan.

Setiap peraturan hukum dibangun dengan menggunakan asas-asas hukum. Pada Pasal 2 dijelaskan asas-asas penyelenggaraan perumahan antara lain:

1. Asas Kesejahteraan

Tujuan dari UU Perumahan dan Permukiman adalah untuk menciptakan kesejahteraan¹⁷².

2. Asas Keadilan dan Pemerataan

Asas keadilan berkaitan dengan asas pemerataan. Ketika terdapat akses yang merata akan perumahan maka keadilan akan lebih mungkin tercipta dibandingkan dengan ketika tidak adanya pemerataan akses perumahan.

¹⁷² Erwanto, Nabila Mauldy, et al. "Implementasi Asas Keadilan Dalam Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*. Vol. 3. No. 3. 2024.

3. Kenasionalan

Asas kenasionalan berarti bahwa perumahan adalah hak dari warga negara yang berarti warga negara asing tidak dapat memiliki rumah di Indonesia melainkan hanya dapat menyewa. Hal ini merupakan salah satu upaya untuk melindungi hak dari warga negara Indonesia yaitu hak atas perumahan.

4. Keefisienan dan kemanfaatan

Asas kemanfaatan berarti adalah Undang-Undang yang dibuat untuk menciptakan manfaat yang bagi masyarakat banyak atau terkait dengan efektivitas kebijakan perumahan. Namun disisi lain dilihat juga sisi keefisienan. Dua hal ini merupakan dua hal yang sulit diseimbangkan karena sebuah kebijakan tidak hanya harus mencapai tujuan dari dibuatnya Undang-Undang tersebut tetapi juga efisiensi biaya untuk mencapai tujuan tersebut¹⁷³.

5. Keterjangkauan dan kemudahan

Asas keterjangkauan berarti adalah rumah yang ada terjangkau bagi berbagai segmen masyarakat dan tidak hanya untuk segmen masyarakat tertentu atau sebaliknya terdapat segmen masyarakat yang tidak memiliki akses ke rumah. Untuk segmen yang sulit menjangkau harga rumah misalnya karena penghasilannya maka harus diberikan kemudahan dalam mengakses rumah¹⁷⁴.

6. Kemandirian dan Kebersamaan

Asas kemandirian dan kebersamaan berarti adalah rumah tidak seluruhnya menjadi tanggung jawab negara melainkan masyarakat juga memiliki peran dalam penyediaan rumah.

¹⁷³ Kartika, Nana, and Nadirah, Ida. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Bisnis melalui Mediasi Guna Menciptakan Asas Kemanfaatan". Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi. Vol. 3. No. 1. 2024

¹⁷⁴ Wibowo, Kartono, and Sumirin, Sumirin. "Kajian Pembangunan dan Pembiayaan Perumahan Murah (Studi Kasus Perumahan Berbasis Pengembang dan Komunitas)". Jurnal Disprotek. Vol. 15. No. 2.. 2024..

7. Kemitraan

Asas kemitraan berarti adalah tanggung jawab perumahan berada tidak hanya di tangan pemerintah pusat tetapi pemerintah pusat juga bekerja sama dengan pemerintah daerah, pemerintah bisa bekerja sama dengan lembaga swadaya masyarakat dan swasta dan masyarakat itu sendiri.

8. Keserasian dan keseimbangan

Asas keserasian dan keseimbangan berarti penyediaan rumah merupakan bagian yang terkait dengan faktor-faktor lainnya seperti tata ruang di mana perumahan perlu terintegrasi dengan sarana pendukung lainnya. Selain itu pembangunan perumahan juga harus memperhatikan dampak lingkungan dan dampak dari penggunaan tanah untuk perumahan dibandingkan dengan tata guna tanah untuk keperluan lainnya.

9. Keterpaduan

Asas keterpaduan menyatakan bahwa kebijakan perumahan diambil dengan memperhatikan kebijakan lain agar tidak terjadi tumpang tindih,

10. Kesehatan

Asas kesehatan merupakan salah satu pertimbangan dalam pembangunan perumahan karena kesehatan

11. Kelestarian dan keberlanjutan

Asas kelestarian dan keberlanjutan berarti bahwa kebijakan perumahan tidak hanya untuk kebutuhan generasi saat ini tetapi juga untuk generasi masa depan.

12. Keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan

Asas keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan berarti bahwa perumahan harus memperhatikan faktor-faktor keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Dua belas azas-azas di atas menjadi landasan bagi pemerintah dalam membuat kebijakan perumahan. Semakin banyak azas-azas tersebut yang terkandung dalam suatu kebijakan perumahan maka kebijakan tersebut makin ideal.

Selanjutnya Pasal 3 menjelaskan tujuan dari kebijakan perumahan yang terdiri dari lima hal yaitu:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman
2. Mendukung penyebaran penduduk, pengembangan dan penataan wilayah secara proporsional dengan memperhatikan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
3. Membangun dengan menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman
5. Menunjang pembangunan bidang ekonomi dan sosial budaya
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Selanjutnya Pasal 4 menjelaskan cakupan dari UU Perumahan yaitu terkait dengan:

1. Tugas dan Wewenang
Penyediaan rumah dilakukan mulai dari pemerintah pusat hingga pemerintah daerah. Pada tingkat Pemerintah Pusat penyediaan rumah dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pada pemerintah daerah dilakukan oleh Gubernur dan pada pemerintahan lokal dilakukan oleh Bupati dan Walikota. Masing-masing pihak tersebut memiliki wewenang sesuai tingkatannya.
2. Pembinaan
Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah melakukan aktivitas perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Aktivitas ini merupakan tahapan-tahapan dalam penyediaan perumahan yaitu mulai tahapan perencanaan, lalu pengaturan baik

terkait tata letak perumahan yang akan dibangun, lalu proses perizinan dan pembangunan dan terakhirnya yaitu pengawasan dalam penyediaan perumahan.

3. Penyelenggaraan Perumahan

Di dalam penyelenggaraan perumahan terdapat proses pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan rumah.

4. Penyediaan Tanah

Tanah adalah bagian yang tidak terpisahkan dari penyediaan perumahan. Tanah di Indonesia adalah terdiri dari tanah milik negara dan tanah milik individu yang diberikan hak untuk memiliki oleh negara. Di dalam proses penyediaan tanah untuk perumahan perlu diperhatikan status dari tanah.

5. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan Permukiman berbicara tentang mengubah perumahan menjadi permukiman yaitu dengan mengadakan fasilitas pendukung yang layak yaitu fasilitas umum pendukung perumahan dan infrastruktur yang mendukung akses ke perumahan seperti jalan dan kendaraan umum.

6. Pendanaan Perumahan

Pendanaan perumahan merupakan salah satu aspek penting dalam UU Perumahan karena harga rumah yang berkali-kali lipat dari penghasilan minimum maka tidak memungkinkan bagi masyarakat pada umumnya untuk membeli rumah dengan tunai. Oleh karena itu diperlukan pendanaan salah satunya dari bank.

7. Peran Masyarakat

Negara memiliki peran dalam menyediakan perumahan namun negara juga memiliki keterbatasan. Oleh karena itu diperlukan peran serta masyarakat dalam proses pembangunan perumahan.

8. Hak dan Kewajiban

Setiap pihak dalam proses penyelenggaraan perumahan memiliki mulai dari pemerintah, pihak pengembang dan masyarakat.

Penyediaan tanah terkait dua hal yang utama yaitu terkait penyediaan tanah itu sendiri dan terkait izin untuk penggunaan tanah. Penyediaan tanah berdasar Pasal 106 dapat dilakukan melalui enam hal yaitu:

1. Pemberian hak atas tanah dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara.

Tanah yang dikuasai oleh negara adalah tanah yang tidak terdapat hak-hak apapun selain hak negara di atasnya sehingga negara dapat menggunakan tanah tersebut untuk penyelenggaraan lahan perumahan.

2. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah

Konsolidasi tanah berarti adalah negara melakukan tindakan konsolidasi terhadap tanah-tanah yang telah diberikan hak oleh negara kepada masyarakat sehingga tanah tersebut dapat digunakan untuk penyediaan tanah perumahan. Pada kondisi ini perlu terdapat persetujuan dari pihak yang memiliki hak atas tanah dan negara wajib memberikan ganti rugi atas hak tersebut.

3. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah

Pelepasan atau peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa pelepasan hak atas tanah sehingga tanah tersebut tidak lagi dimiliki oleh seseorang dan beralih ke negara. Misalnya ketika tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan telah habis masa penggunaannya dan tidak diperpanjang lagi. Peralihan hak atas tanah adalah ketika pemilik mengalihkan haknya baik ke pihak lain atau ke negara.

4. Pemanfaatan dan pemindahan tanah milik negara.

Tanah negara dapat dialihfungsikan dari suatu penggunaan tertentu untuk penggunaan penyediaan perumahan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Misalnya tanah yang

pada awalnya digunakan untuk perkantoran pemerintah dialih fungsikan untuk dijadikan rumah susun atau apartemen.

5. Pendayagunaan tanah terlantar milik negara.

Tanah terlantar milik negara dapat digunakan untuk kepentingan pengadaan tanah perumahan. Tanah dianggap terlantar dilihat dari:

a. Objeknya:

Jika tanah sudah dalam keadaan fisik tidak terawat

b. Subjeknya

Jika subjek atau pemilik tanah tidak lagi mengurus tanah.

c. Jangka waktunya

Jika setelah jangka waktu yang secara objektif dapat dikatakan memenuhi jangka waktu yang cukup untuk menyatakan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

6. Pengadaan tanah oleh negara sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Pemerintah dapat mengadakan tanah atau membeli tanah untuk kepentingan penyediaan tanah perumahan dari individu atau dari badan hukum dengan tata cara sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Perizinan atas tanah menyangkut peruntukkan atas tanah dan berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional. Terdapat beberapa peraturan terkait pengadaan tanah antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan yang merupakan Undang-Undang Pokok yang mengatur mengenai Perumahan dan Kawasan di Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja yang ditujukan untuk menyempurnakan UU Nomor 1 Tahun 2011 dengan mengubah beberapa ketentuan pada Undang-Undang Perumahan dan Permukiman selanjutnya untuk mempercepat pengadaan perumahan dan permukiman di Indonesia.
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Tata Cara Perizinan Penatagunaan Tanah dan Ruang
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan peraturan pelaksana UU Perumahan.
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Hak Atas Tanah, Hak Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan.
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah yang memuat tentang tata cara pengadaan tanah untuk perumahan dan permukiman.
 9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- Peraturan tersebut di atas mengatur pada prinsipnya dua hal utama terkait antara izin tanah dan penggunaan tanah yaitu:
1. Kesesuaian antara izin atas tanah dan penggunaan tanah. Contohnya Tanya yang digunakan untuk perumahan tidak boleh digunakan untuk perdagangan atau tanah yang digunakan untuk lahan sawah dilindungi tidak dapat digunakan selain untuk aktivitas pertanian persawahan.
 2. Izin harus diperoleh terlebih dahulu sebelum pihak-pihak akan melakukan aktivitas terkait penggunaan tanah. Artinya tanah tidak dapat digunakan untuk suatu kepentingan sebelum memiliki izin atas tanah tersebut. Perizinan ini akan berbeda tergantung jenis izin atas tanah yang diajukan dan lokasi dari tanah.

Hak untuk menggunakan tanah berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 terdiri dari berbagai tingkatan hak atas tanah yang masing-masing memiliki tujuan dan kekuatan yang berbeda yaitu.

1. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat di mana pemegang hak milik dapat menguasai tanah, menggunakan tanah sesuai izinnya dan mengalihkan hak atas tanah tersebut. Contoh hak milik adalah hak seseorang untuk memiliki tanah untuk membangun rumah di atasnya.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik negara hingga enam puluh tahun dan dapat diperpanjang hingga dua puluh tahun. Contoh adalah hak pengembang untuk menggunakan tanah untuk membangun perumahan.

3. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah dan memperoleh manfaat dari tanah. Hak Guna Usaha digunakan untuk sektor pertanian, perkebunan, kehutanan, perikanan dan pertambangan.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk memakai tanah milik negara untuk membangun rumah, tempat ibadah dan fasilitas umum lainnya.

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak untuk mengelola tanah oleh pemerintah untuk digunakan untuk pembangunan perumahan dan permukiman atau fasilitas umum lainnya. Contoh adalah pemerintah membangun fasilitas umum seperti taman kota untuk kepentingan umum.

Pembedaan hak akan menimbulkan konsekuensi antara lain terkait:

1. Tata cara pemberian hak atas tanah

Untuk mendapatkan hak atas tanah tertentu diperlukan syarat yang sesuai, contohnya adalah hak untuk memiliki tanah yang akan digunakan untuk membangun rumah pribadi akan berbeda dengan syarat yang diperlukan untuk memperoleh hak tersebut ketika hak tersebut diajukan oleh pengembang properti.

2. Perlindungan hukum

Ketika seseorang atau badan usaha memiliki hak maka negara wajib melindungi hak tersebut. Di dalam perlindungan tersebut termasuk dari tata cara penyelesaian ketika terjadi sengketa atau ketika negara memerlukan untuk mengambil tanah dari warga negara sehingga tidak ada hak warga negara yang dilanggar.

3. Kewajiban Pemegang Hak atas Tanah

Konsekuensi dari adanya hak adalah adanya kewajiban. Pemegang hak akan memiliki kewajiban untuk membayar pajak dan kewajiban untuk menjaga kelangsungan lingkungan hidup dalam proses kepemilikannya.

Kepemilikan hak atas tanah tidak secara otomatis memberikan izin bagi pemegang hak untuk melakukan sesuatu atas tanah tersebut.

1. Izin Membangun

Izin membangun di Indonesia dinamakan Izin Mendirikan Bangunan. Izin ini bertujuan untuk menjamin kualitas bangunan sehingga menjaga keselamatan dari pengguna bangunan.

2. Izin Permodalan

Tanah Indonesia merupakan hak Warga Negara Indonesia oleh karena itu hak untuk menggunakannya jatuh ke tangan Warga Negara Indonesia. Warga Negara Asing tidak memiliki hak untuk memiliki tanah di Indonesia. Namun demikian Warga Negara Asing dapat menyewa tanah untuk kepentingan tertentu atau masuk sebagai

pemodal dari tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dengan meminta izin dari Badan Koordinasi Penanaman Modal.

3. Izin Lokasi

Izin lokasi adalah izin untuk menggunakan suatu lokasi untuk kepentingan tertentu sebab tanah harus digunakan dalam konteks lokasinya. Contohnya adalah ketika suatu daerah sudah berada di kawasan ruang terbuka hijau maka lokasi tersebut tidak dapat digunakan untuk mendirikan perumahan.

4. Izin Khusus

Izin khusus merupakan izin yang harus dimiliki oleh seseorang untuk melakukan aktivitas tertentu, contohnya adalah pengembang harus memiliki izin untuk mendirikan suatu perumahan dan tidak dapat mendirikan di lahan yang diperuntukkan untuk persawahan dan mendapatkan status lahan sawah dilindungi.

c) *Pengaturan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang merupakan Undang-Undang utama yang mengatur terkait Perumahan dan Permukiman kemudian diubah dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. UU Cipta Kerja merupakan sebuah peraturan yang bersifat omnibus yaitu sebuah Undang-Undang yang mengatur berbagai bidang dengan tujuan untuk mengatasi satu masalah besar dalam hal ini adalah Penciptaan Lapangan Kerja. Tujuan dari omnibus law dicapai dengan menghilangkan peraturan yang tumpang tindih dan menyederhanakan undang-undang. Ide dari omnibus atau perlunya sebuah undang-undang yang mengatur secara sekaligus dan bersifat masif terhadap berbagai Undang-Undang adalah karena kebijakan suatu bidang terkait dengan bidang-bidang lainnya sehingga jika bidang yang terkait tidak dibereskan maka pengaturan secara sectoral tidak akan memberikan hasil.

Undang-Undang Cipta Kerja dibangun dengan dasar pemikiran bahwa untuk penciptaan lapangan kerja diperlukan investasi dari sektor bisnis¹⁷⁵. Jika investasi dari sektor bisnis berasal dari investor lokal saja maka jumlah investasi akan terbatas, oleh karena itu diperlukan investasi dari luar negeri untuk mempercepat jalannya pembangunan. Di dalam UU Cipta Kerja terdapat tiga hal pokok yang diubah dari Undang-Undang sebelumnya yaitu:

1. Penyederhanaan Perizinan

Pengusahaan tanah terkait dengan bidang usaha apa yang akan mengusahakan tanah tersebut. Perizinan penggunaan tanah untuk tujuan yang berbeda akan memerlukan izin yang berbeda dari Kementerian yang berbeda¹⁷⁶. Oleh karena itu untuk menyederhanakan perizinan maka Pemerintah melakukan upaya berupa:

- a. Perizinan satu pintu

Perizinan pengelolaan tanah kewenangannya dimiliki oleh berbagai kementerian. Oleh karena itu dengan menyediakan layanan satu pintu akan memudahkan pengusaha yang meminta izin untuk melakukan segala proses perizinan di satu tempat.

- b. Penurunan biaya

Selain mempermudah perizinan penyederhanaan perizinan juga mempermudah biaya perizinan. Ketika peraturan tumpang tindih dihilangkan maka biaya perizinan juga akan menurun. Selain itu pemerintah juga mengurangi biaya-biaya perizinan yang dahulu terdiri dari banyak komponen.

¹⁷⁵ Wasis, Andi, and Siti Mariyam. "Pengaruh UU Cipta Kerja Terhadap Kinerja Dan Keseimbangan Pasar Investasi Di Indonesia." *Notary Law Research*. Vol. 5. No. 2. 2024.

¹⁷⁶ Rosari, Anton, Darnis Darnis, and Lerri Patra. "Penyederhanaan Izin Usaha Pasca Undang-Undang Cipta Kerja, Berdasarkan Prinsip Perizinan Berbasis Besarnya Resiko Berusaha." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*. Vol. 4. No. 3. 2024.

2. Penyediaan Perumahan yang Terjangkau

Untuk mengatasi kebutuhan perumahan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah maka UU Cipta kerja mengamanatkan sebuah badan yang secara khusus melakukan tugas ini.

a. Pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan

Untuk meningkatkan penyediaan perumahan terjangkau maka UU Cipta Kerja mengamanatkan pembentukan sebuah badan baru yang fokus untuk menyediakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Badan ini disebut sebagai Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan yang bertugas untuk mengkoordinasikan dan mempercepat penyediaan rumah bagi MBR.

b. Penyederhanaan penyediaan lahan

Lahan merupakan komponen yang penting dalam perumahan. Sebelum UU Cipta Kerja perizinan lahan untuk perumahan melalui proses yang sama dengan perizinan penggunaan lahan untuk kepentingan lainnya. UU Cipta Kerja mengubah perizinan lahan untuk kepentingan perumahan menjadi lebih sederhana sehingga memudahkan untuk membuat bank tanah yang dapat digunakan sebagai perumahan¹⁷⁷.

3. Kemudahan Investasi di Sektor Properti

Proses Penyelenggaraan Perumahan tidak terbatas pada perizinan dan penyediaan lahan tetapi juga pada pendanaan perumahan. Untuk mempercepat dan memperbesar pendanaan perumahan maka diperlukan investasi asing.

a. Kemudahan atau relaksasi investasi asing di sektor properti

¹⁷⁷ Abdurrahman, Abdurrahman. "Penataan Lahan Permukiman Dengan Metode Buffer Zone Untuk Kelestarian Lingkungan." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Teknik*. Vol 3. No. 1. 2024.

Pendanaan oleh Warga Negara Asing sebelum UU Cipta Kerja dibatasi dengan tujuan untuk memberikan perlindungan bagi Warga Negara Indonesia. Relaksasi diberikan dengan tujuan untuk memudahkan masuknya investor asing namun relaksasi ini diberikan dengan tujuan untuk meningkatkan pembangunan perumahan secara umum dan secara khusus perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Insentif Fiskal

Insentif fiskal merupakan sebuah pendorong atau penarik tambahan agar investor asing lebih tertarik membangun perumahan terutama perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Insentif pajak diberikan dengan pengurangan pajak untuk setiap pembangunan rumah subsidi¹⁷⁸.

UU Cipta Kerja dibuat untuk mengatasi masalah keseimbangan penyediaan rumah di Indonesia. Mahalnya harga tanah akan menyebabkan mahalnya harga rumah. Oleh karena itu pengembang di Indonesia kesulitan untuk menyediakan rumah dengan harga terjangkau. Salah satu solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan mengundang investor asing masuk untuk membangun perumahan secara khusus perumahan bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Regulasi terkait Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh Bank

a) *Pengaturan terkait Perbankan di Indonesia*

Konstitusi ekonomi di Indonesia tidak secara langsung menyampaikan tentang sistem perbankan. Di dalam UUD 1945 disampaikan bahwa di dalam Pasal 33 ayat 1 bahwa

¹⁷⁸ Tambunan, Maria RUD. "Suatu catatan atas tantangan implementasi insentif fiskal di kawasan ekonomi di Indonesia." *Inovasi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, dan Manajemen*. Vol. 17. No. 3. 2021

perekonomian disusun sebagai usaha berdasar atas asas kekeluargaan. Ayat ini yang kemudian menjadi batu penjurur dari Undang-Undang Perbankan di Indonesia¹⁷⁹.

UU Perbankan di Indonesia berinduk pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Saat ini Undang-Undang tersebut telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

Perbankan berdasarkan UU Nomor 10 Tahun 1998 adalah segala sesuatu terkait dengan aktivitas perbankan. Aktivitas perbankan terdiri dari dua yaitu aktivitas inti perbankan dan aktivitas penunjang perbankan. Aktivitas inti perbankan terdiri dari¹⁸⁰:

1. Penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan

Aktivitas bank di Indonesia adalah untuk mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan bukan dalam bentuk ekuitas atau dalam bentuk hutang. Bank di Indonesia memiliki fungsi khusus untuk mengumpulkan dana dalam bentuk simpanan dan tidak dapat dalam bentuk lain. Hal ini berbeda dengan bank di luar negeri di mana bank dapat berperan sebagai bank investasi yaitu bank yang dapat mengumpulkan dana melalui surat hutang atau mengumpulkan dana melalui penjualan ekuitas.

2. Penyaluran dana dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat

Setelah bank mengumpulkan dana dari masyarakat maka bank meminjamkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan pinjaman. Bank di Indonesia merupakan bank yang memiliki fungsi utama untuk melakukan aktivitas simpan pinjam sehingga bank tidak dapat menggunakan dana dari masyarakat untuk berinvestasi di ekuitas perusahaan.

¹⁷⁹ Luhukay, Rony Sulistyanto dan Jaelani, Abdul Kadir. "Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Dalam Mendukung Penguatan Konstitusi Ekonomi Indonesia", *Jatiswara*. Vol. 34. No. 2. 2019.

¹⁸⁰ Astuti, Rini Puji, Lisa Maretha Wulandari, and Desi Duwi Safitri. "Perkembangan Bank Sentral: Status, Kedudukan, dan Tugas dari Bank Sentral." *SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*. Vol. 2. No. 3. 2024.

3. Melakukan aktivitas pembayaran

Bank menyediakan layanan untuk mempermudah transaksi dari pemilik akun bank yaitu transaksi pembayaran, menerima dan mengirim serta menukar uang ke mata uang lainnya.

Selain aktivitas utama tersebut maka bank dapat melakukan aktivitas penunjang lainnya.

Penyelenggaraan kegiatan penunjang lainnya antara lain adalah:

1. Jasa Lalu Lintas Pembayaran

a. Payroll

Payroll merupakan jasa pembayaran yang diberikan oleh bank untuk membayar gaji karyawan sehingga pihak sumber daya manusia tidak perlu melakukan pembayaran karyawan satu per satu dengan menggunakan uang tunai melainkan dapat dilakukan bersamaan melalui proses pemindahbukuan rekening¹⁸¹.

b. Kliring

Kliring merupakan jasa penagihan atas surat berharga yang dilakukan bank untuk surat-surat berharga dalam wilayah lokal¹⁸².

c. Inkaso

Inkaso merupakan jasa penagihan atas surat berharga yang dilakukan bank untuk surat-surat berharga yang berasal dari luar wilayah lokal atau luar kota.

d. Remitansi

Remitansi merupakan jasa bank dalam mengirimkan uang ke luar negeri.

¹⁸¹ Berk, Sarah Holmes, et al. "Automating Short-Term Payroll Savings: Evidence from Two Large UK Experiments". National Bureau of Economic Research. No.w32581. 2024..

¹⁸² Simanullang, Yuni Y., et al. "Peran Bank Indonesia terhadap Pelaksanaan Kliring Antar Bank". Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan dan Ekonomi. Vol. 7. No. 1. 2024..

e. Kartu ATM

Bank menyediakan anjungan tunai mandiri untuk memudahkan nasabah melakukan transaksi perbankan. Nasabah dapat mengambil uang di berbagai tempat di mana terdapat atm sehingga nasabah tidak lagi memerlukan untuk membawa uang tunai dalam jumlah besar.

f. Kartu Debit

Bank memberikan nasabah kartu debit yang terhubung dengan tabungannya agar nasabah dapat melakukan transaksi tanpa perlu mempersiapkan uang tunai terlebih dahulu untuk membuat transaksi nasabah menjadi lebih praktis.

g. Pembayaran Tagihan

Tagihan baik itu tagihan air, listrik, telepon dan berbagai pihak yang bekerja sama dapat bank dapat dibayarkan melalui bank.

2. Jasa Penitipan

a. Safe deposit box

Bank dapat memberikan layanan penyimpanan dokumen dan surat berharga di dalam kotak deposit milik bank sehingga keamanan lebih terjaga.

b. Custodian:

Bank dapat menyimpan surat berharga dan mengelolanya melalui akun bank. Jika kotak deposit digunakan untuk menyimpan surat berharga yang berupa fisik seperti sertifikat kepemilikan rumah atau tanah maka custodian menyimpan surat berharga yang berbentuk non fisik.

3. Jasa lainnya

a. Trade finance:

Trade finance merupakan layanan bank untuk membiayai perdagangan internasional di mana di dalamnya terdapat transaksi ekspor dan impor¹⁸³.

b. Bancassurance

Bancassurance merupakan penjualan produk asuransi melalui bank¹⁸⁴.

c. Wealth management

Wealth management merupakan jasa bank pengelolaan aset yang diberikan kepada individu yang memiliki aset dalam jumlah tertentu¹⁸⁵.

Bank berdasarkan fungsinya dibagi menjadi dua yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum dapat melakukan seluruh fungsi perbankan baik fungsi utama maupun fungsi penunjang. Selanjutnya berdasarkan jenis dan falsafah usahanya maka Bank Umum dibagi menjadi¹⁸⁶:

1. Bank Umum Konvensional

Bank Umum Konvensional adalah bank umum yang dapat melakukan segala aktivitas perbankan di Indonesia. Bank Umum Konvensional dibagi menjadi dua yaitu Bank Umum Konvensional Devisa dan Bank Umum Konvensional Non Devisa. Bank Umum Konvensional Devisa dapat melakukan transaksi terkait asing sedangkan yang tidak memiliki izin devisa tidak dapat melakukan transaksi devisa.

¹⁸³ Benguria, Felipe, and Felipe Saffie. "Escaping the trade war: Finance and relational supply chains in the adjustment to trade policy shocks." *Journal of International Economics*. 2024.

¹⁸⁴ Ghoniem, Yasmin Ahmed Sayed Ahmed. "Does bancassurance influence the financial performance of the insurance industry? A case study of a life insurance company in a developing country." *Journal of Financial Reporting and Accounting*. 2024.

¹⁸⁵ Nurasyiah, Aas, et al. "Islamic wealth management: ensuring the prosperity of Muslim households of MSMEs during Covid-19." *International Journal of Ethics and Systems*. Vol. 40, No. 1. 2024.

¹⁸⁶ Sitorus, David Humala. "Struktur Organisasi Bank Indonesia." *Hukum Perbankan Indonesia*. 2024..

2. Bank Umum Syariah

Bank Umum Syariah adalah Bank Umum yang melakukan aktivitas bank umum berdasarkan prinsip-prinsip syariah seperti peniadaan bunga dalam sistem pinjam meminjamnya¹⁸⁷.

3. Bank Umum Campuran

Bank Umum Campuran adalah bank umum yang melakukan baik aktivitas perbankan dalam satu badan hukum.

Sementara itu Bank Perkreditan Rakyat didirikan dengan tujuan khusus yaitu untuk mengembangkan perekonomian di daerah dengan berfokus pada pemberian kredit kepada Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. Pemberian kredit kepada UMKM akan berdampak pada dua hal utama yaitu peningkatan kesejahteraan pengusaha UMKM dan penyerapan tenaga kerja sebab sektor UMKM merupakan sektor penyerap tenaga kerja kedua terbanyak di Indonesia. Bank Perkreditan Rakyat tidak bersifat nasional dan didirikan di daerah-daerah. BPR memiliki fungsi utama untuk melakukan kegiatan simpan pinjam dan tidak dapat melakukan fungsi perbankan lainnya seperti yang dilakukan Bank Umum.

Di dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengatur tentang peran Pemerintah melalui Bank Indonesia sebagai regulator perbankan. Bank Indonesia merupakan institusi eksekutif yang mandiri yang tidak berada di bawah Presiden walaupun pencalonannya dilakukan oleh Presiden dan harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat¹⁸⁸. Bank Indonesia dibentuk melalui UU Nomor 11 Tahun 1953 tentang Bank Indonesia. Sebelum adanya Bank Indonesia pemerintah telah melakukan nasionalisasi dari De Javasche Bank yang merupakan bank sentral di zaman Belanda. Peran bank sentral penting karena bank sentral

¹⁸⁷ Arifin, Muhammad, and Khairul Amri. "Inflasi dan Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah di Indonesia: Peran Pandemi Covid-19 Sebagai Pemoderasi." *Jurnal EMT KITA*. Vol. 8. No. 2. 2024.

¹⁸⁸ Juwana, Hikmahanto. "Analisa Ekonomi atas Hukum Perbankan." *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol. 28. No. 1. 2017.

merupakan bank yang melakukan kebijakan moneter untuk mencapai dua tujuan utama yaitu menstabilkan nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing dan menstabilkan harga barang-barang di dalam negeri. Untuk mencapai tujuan tersebut Bank Indonesia memiliki tugas untuk¹⁸⁹:

1. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter

Bank Indonesia menetapkan kebijakan moneter untuk mempengaruhi jumlah uang beredar dan kecepatan uang beredar di masyarakat. Tiga kebijakan moneter tersebut adalah melalui¹⁹⁰:

- a. Menentukan suku bunga acuan
- b. Operasi pasar uang dengan membeli dan menjual surat utang negara
- c. Menentukan jumlah modal inti yang harus dimiliki bank.

2. Mengatur dan menjaga lalu lintas pembayaran

Bank Indonesia menjaga lalu lintas pembayaran antar bank melalui sistem kliring dan memastikan agar lalu lintas penyelesaian waktu riil (real time gross settlement) berjalan lancar dan juga keluar masuknya rupiah dan mata uang asing.

3. Mengatur dan mengawasi bank

Bank Indonesia mengatur bank melalui Peraturan Bank Indonesia dan melalui intervensi moneter seperti suku bunga acuan. Bank Indonesia juga mengawasi kesehatan bank secara harian, mingguan, tiga bulanan dan tahunan.

Untuk menjaga kesehatan ekonomi maka sektor perbankan harus sehat. Sektor perbankan akan sehat jika terdapat likuiditas. Likuiditas di sini berarti ada cukup pendanaan yang diperoleh bank dan bank mampu menyalurkan pendanaan tersebut dan pendanaan tersebut dapat memberikan imbal balik. Atau dengan kata lain dana yang dipinjamkan tidak

¹⁸⁹ Usanti, Trisadini and Shomad, Abdul. Hukum Perbankan, Kencana, Depok, 2017.

¹⁹⁰ 200. Tambunan, Bernardo Aldo Yosua, et al. "Peranan dan Strategi Bank Indonesia Serta Pemerintah Dalam Menjaga Stabilitas Sistem Keuangan di Indonesia." JLEB: Journal of Law, Education and Business. Vol 2. No. 1. 2024.

mengalami gagal bayar atau yang disebut juga sebagai *Non Performing Loan*¹⁹¹. Jika terjadi gagal bayar yang tinggi maka bank akan kekurangan likuiditas sehingga bank tidak akan mampu membayar kewajibannya kepada pemberi dana. Ketika pemberi dana tidak menerima sesuai haknya yang dapat berupa kurang bayar atau penundaan pembayaran hingga ketidakmampuan bank membayar maka nasabah akan mengalami ketidakpercayaan kepada bank. Ketika nasabah tidak percaya pada bank maka nasabah akan menarik uangnya dari bank dan perilaku ini dapat menyebar yang disebut sebagai *rush*¹⁹². Pada akhirnya penarikan uang oleh nasabah bank secara bersamaan pada suatu bank dapat menimbulkan kekhawatiran nasabah bank lain dan akan berpotensi menyebabkan *rush* di bank-bank lain. Oleh karena pentingnya likuiditas bagi bank maka Bank Indonesia mengatur kesehatan bank salah satunya adalah terkait operasional utama bank yaitu pemberian kredit.

b) Pengaturan terkait Pemberian Kredit di Indonesia

Pasal 29 UU Nomor Tahun 1998 mengatur terkait kesehatan bank yang diukur melalui indikator yaitu:

1. Kecukupan modal

Kecukupan modal terkait dengan jumlah modal inti yang harus dimiliki bank untuk menjaga likuiditasnya. Bank perlu menyisihkan sebagian dana yang diterimanya untuk menjaga likuiditasnya.

2. Kualitas aset,

Aset di perbankan adalah pihak yang menerima dana pinjaman. Kualitas aset berarti adalah pihak yang dipinjamkan adalah pihak yang bertanggung jawab dan menguntungkan sehingga dapat mengembalikan dana dengan lancar.

¹⁹¹ Mamoon, Abdullah, et al. "The impact of central bank independence and transparency on banks' non-performing loans and economic stability." *Journal of Banking Regulation*. Vol 1. 2024..

¹⁹² I Karan, Mehmet Baha, Westerman, Wim and Wijngaard, Jacob. Introduction: The Origins and Fundamentals of Banking. A History of Banks: From the Knights Templar to the Present Era. Cham: Springer International Publishing, 2024.

3. Kualitas manajemen,

Kualitas manajemen terkait dengan tata kelola manajemen bank.

4. Likuiditas,

Likuiditas di perbankan adalah bagaimana bank dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya baik terhadap nasabah dan kewajiban lain bank.

5. Rentabilitas,

Rentabilitas di perbankan adalah bagaimana aset bank menghasilkan bunga untuk bank. Rentabilitas merupakan penyeimbang kualitas aset. Ketika bank meminjamkan kepada bisnis maka bank mengharapkan pinjaman yang aman tetapi di sisi lain memberikan imbal balik yang tinggi yaitu rentabilitas.

6. Solvabilitas,

Solvabilitas terkait dengan likuiditas. Jika likuiditas merupakan kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya maka solvabilitas adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Jika bank mengalami masalah likuiditas maka kemudian dalam jangka panjang bank akan mengalami masalah solvabilitas.

7. Menjalankan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian

Bank harus menjalankan prinsip kehati-hatian. Kehati-hatian ini terdiri dari kehati-hatian dalam menyalurkan kredit dan kehati-hatian dalam menerima pendanaan untuk menghindari pencucian uang¹⁹³.

Di Indonesia pengambil kebijakan moneter adalah Bank Indonesia dan yang melakukan pengawasan terhadap aktivitas perbankan adalah Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. OJK dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa

¹⁹³ Tjiu, Jimmy dan Nachrawi, Gunawan. "Prinsip Kehati-Hatian Oleh Kreditor Dalam Rangka Mengatasi Terjadinya Kredit Macet", Jurnal Universitas Gresik. Vol. 12. 2023.

Keuangan. Berbeda dengan Bank Indonesia tugas OJK adalah melakukan pengawasan terhadap seluruh sistem keuangan di mana di dalamnya adalah lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan non bank seperti asuransi, lembaga pembiayaan dan dana pensiun. Oleh karena itu OJK memiliki kewenangan untuk¹⁹⁴:

1. Memberikan izin dan mencabut izin usaha dari lembaga jasa keuangan
2. Melakukan pemeriksaan, investigasi, dan penyidikan terhadap lembaga jasa keuangan.
3. Menerapkan sanksi administratif kepada lembaga jasa pidana yang melanggar peraturan.
4. Menyelesaikan sengketa di sektor jasa keuangan melalui mediasi dan arbitrase.
5. Menentukan batas maksimum dari suku bunga kredit.

Beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh OJK untuk meregulasi perbankan antara lain adalah:

1. POJK No. 15/POJK.03/2013 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Usaha Bank Umum. POJK ini adalah POJK yang mengatur terkait pendirian, pembukaan cabang dan penutupan atau penyatuan bank di Indonesia baik bank dengan kepemilikan lokal, asing atau campuran. Di dalam POJK terdapat aturan tentang tata kelola yang baik untuk bank di mana di dalamnya terdapat manajemen risiko yang harus dilakukan oleh bank. Manajemen risiko ini adalah terkait kebijakan yang harus dilakukan bank pra pemberian kredit dan pasca pemberian kredit.

a. Kebijakan Pra Pemberian Kredit:

Kebijakan pra pemberian kredit adalah kebijakan-kebijakan bank yang harus dilakukan bank sebelum memberikan kredit. Dalam hal ini di dalamnya adalah terkait hal-hal yang harus dianalisis bank untuk menentukan siapa yang berhak untuk menerima kredit¹⁹⁵.

¹⁹⁴ Samuel, Yoseph, Henes Kardinata, and Reymond Hutaaruk. "Fungsi dan Kewenangan OJK dalam Pengawasan Kesehatan Bank." *Wajah Hukum*. Vol. 8. No. 1. 2024.

¹⁹⁵ Baumöhl, Eduard, Štefan Lyócsa, and Petra Vašaničová. "Macroeconomic environment and the future performance of loans: Evidence from three peer-to-peer platforms." *International Review of Financial Analysis*. 2024.

1. Kelayakan

Analisa kelayakan terkait dengan karakter dari debitor dan rekam jejak debitor. Untuk apa pinjaman tersebut akan digunakan dan apakah debitor memiliki rencana penggunaan dana pinjaman yang sesuai¹⁹⁶.

2. Kapasitas

Kapasitas adalah kemampuan membayar dari debitor terkait kemampuan membayar sesuai dengan jumlah dan sesuai dengan waktu.

3. Agunan

Agunan berfungsi sebagai pengurang resiko karena ketika terjadi gagal bayar maka bank dapat melikuidasi agunan tersebut. Semakin agunan memiliki tingkat likuiditas tinggi maka bank akan mudah untuk dilikuidasinya dan semakin tidak likuid agunan maka akan semakin sulit bagi untuk melikuidasinya sehingga semakin berisiko.

b. Kebijakan Pasca Pemberian Kredit:

Kebijakan pasca pemberian kredit adalah kebijakan yang perlu dilakukan bank untuk memastikan agar kredit tersebut tertagih.

1. Laporan Bank Harian, Mingguan, Bulanan, Triwulanan dan Tahunan

Bank wajib memonitor pinjaman dalam berbagai interval mulai dari per hari, per minggu, per bulan, per tiga bulanan, per semester dan per tahun.

2. Cadangan Kerugian Kredit.

Terlepas dari kehati-hatian dalam pemberian kredit bank tetap akan terekspos terhadap kredit yang gagal. Oleh karena itu bank harus tetap mempersiapkan cadangan kerugian kredit sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian atau

¹⁹⁶ Puspitasari, Rizqi, and Sri Budi Purwaningsih. "Prinsip NIB dan 5C Menyederhanakan Persyaratan Pinjaman UKM." Indonesian Journal of Law and Justice. Vol. 2. No. 1. 2024.

konservatisme bank¹⁹⁷. Cadangan kerugian bank ini berfungsi untuk memberikan cadangan likuiditas jika terdapat debitor yang gagal bayar.

2. POJK Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum

POJK Nomor 13/POJK.03/2021 berisi tentang produk dan layanan yang dapat ditawarkan oleh Bank Umum. Atau dengan kata lain OJK memberikan izin kepada Bank Umum untuk memberikan layanan yang tercantum di dalam POJK ini dan melarang Bank Umum untuk melakukan kegiatan yang tidak tercantum di dalam POJK. Terdapat tiga hal utama yang diatur dalam POJK Nomor 13/POJK.03/2021 yaitu:

a. Jenis produk simpanan

Jenis produk simpanan dibagi menjadi dua yaitu produk simpanan yang berupa simpanan lancar atau *current account* dan yang berupa simpanan dengan jangka waktu atau *term deposit*.

1. Tabungan

Tabungan adalah *current account* yang dapat diambil sewaktu-waktu dan dimiliki oleh individu. Pengambilan untuk *current account* terbatas per harinya sesuai dengan ketentuan bank¹⁹⁸.

2. Giro

Giro juga merupakan produk *current account* yang dimiliki bank. Giro dapat dimiliki oleh individu namun umumnya dimiliki oleh perusahaan karena pada giro tidak terdapat batasan penarikan per harinya.

¹⁹⁷ Wibisono, Jason. "Relevansi Nilai Laba, Nilai Buku, Dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Setelah Penerapan Standar Akuntansi Atas Instrumen Keuangan Pada Perusahaan Institusi Keuangan Di BEI Tahun 2020-2022." *Journal of Economic, Business and Accounting (COSTING)*. Vol 7. No. 4. 2024..

¹⁹⁸ Hasan, Zulfikar. "The Effect of Current Accounts, Savings and Time Deposits on Banking Credit: A Case Study of Regional Development Banks (RDB) in Indonesia." *Journal of International Business, Economics and Entrepreneurship*. Vol 9. No. 1. 2024.

3. Deposito

Deposito merupakan bentuk tabungan yang memiliki jangka waktu tertentu dan hanya dapat diambil sesuai dengan jangka waktu tersebut. Apabila sebelum jatuh tempo tabungan tersebut diambil maka nasabah akan dikenakan denda.

b. Jenis produk kredit

Operasional utama bank adalah mengumpulkan dana dari masyarakat untuk disalurkan dalam bentuk pinjaman. Jenis pinjaman atau kredit yang dapat diberikan bank dapat dibedakan berdasarkan waktu dan penggunaannya. Berdasarkan jangka waktunya maka kredit terdiri dari kredit jangka pendek yang diberikan dalam waktu kurang lebih satu tahun dan kredit jangka panjang yang diberikan untuk pinjaman yang lebih dari satu tahun. Kredit juga dapat dikategorikan berdasarkan penggunaan dananya yaitu:

1. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja adalah kredit yang digunakan untuk membiayai pembiayaan operasional perusahaan. Kredit ini jangka pendek dan digunakan untuk menutup fluktuasi yang timbul dari operasional bisnis perusahaan¹⁹⁹.

2. Kredit Investasi

Kredit investasi adalah kredit digunakan oleh individu atau badan usaha untuk dibelikan barang yang digunakan untuk aktivitas produksi atau jasa perusahaan.

Kredit investasi bersifat jangka panjang dan dibayar perusahaan dari keuntungan yang diperoleh dari pengoperasian aset yang dibeli perusahaan²⁰⁰.

Contoh perusahaan manufaktur membangun gedung baru atau membeli mesin, perusahaan transportasi membeli bus baru.

¹⁹⁹ Lubis, Tanti Inggit Anggraini. "Pengaruh Jumlah Penghimpunan Dana Bank, Suku Bunga Kredit Modal Kerja, dan Inflasi terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja pada Bank Pembangunan Daerah", Disertasi, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2024.

²⁰⁰ Ridha, Irfan, et al. "Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Hubungannya Dengan Kesejahteraan Masyarakat." Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin. Vol. 1. No. 12 .2024

3. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk keperluan konsumsi.

Kredit ini umumnya digunakan oleh individu untuk membiayai pengeluaran individu contohnya untuk membeli barang tertentu dan bersifat jangka pendek²⁰¹.

c. Layanan bank lainnya

Layanan bank lainnya adalah layanan di luar aktivitas utama bank yaitu aktivitas simpan pinjam bank. Layanan lain yang dapat dilakukan bank adalah:

1. Layanan terkait lalu lintas pembayaran
2. Lalu lintas terkait menjual produk jasa keuangan lain melalui bank

3. POJK terkait Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)

OJK menetapkan manajemen risiko salah satunya melalui jumlah maksimum kredit yang dapat disalurkan oleh bank. Tujuan dari regulasi ini adalah untuk menghindari bank terlalu banyak meminjamkan kepada satu individu atau satu usaha atau grup usaha. Harapannya dengan melakukan diversifikasi pinjaman maka bank dapat mengurangi risiko kreditnya. POJK yang terkait Batas Maksimum Pemberian Kredit adalah:

- a. POJK Nomor 32/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum
- b. POJK No. 35/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Perkreditan Rakyat
- c. POJK No. 23/POJK.03/2022 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Perkreditan Rakyat dan Batas Maksimum Penyaluran Dana Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

²⁰¹ Muhajir, Ahmad, R. Abdurrahman, and Gassing, Qadir. "Perbankan Konvensional Versus Perbankan Syariah Dalam Realitas Sosiologis." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 1. No. 11 2024.

4. POJK dan Peraturan BI yang Berkaitan

Peraturan OJK juga berkait dengan Peraturan Bank Indonesia. Beberapa peraturan dari Bank Indonesia yang terkait dengan peraturan OJK adalah peraturan:

- a. PBI No. 14/1/PBI/2017 tentang Rasio Kecukupan Modal Bank

Peraturan Bank Indonesia ini mengatur tentang jumlah modal inti yang harus dimiliki bank untuk menjaga likuiditasnya.

- b. PBI No 19/12/PBI/2017 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum:

Peraturan Bank Indonesia ini mengatur tentang tata kelola yang harus dilakukan oleh Bank Umum.

Di Indonesia Bank Indonesia berfungsi sebagai Bank Sentral yang mengatur tingkat suku bunga dasar perbankan dan seberapa besar bank bisa memberikan kredit dari nilai asetnya. Pengaturan suku bunga acuan ditetapkan oleh Bank Indonesia melalui Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/1/DPNP/2020 tentang Penetapan Suku Bunga Dasar Kredit Bank Indonesia. Aturan ini mengatur terkait siapa yang bertanggung jawab untuk menetapkan, waktu penetapan, proses penetapan, dan dasar penetapan. Berdasarkan aturan tersebut maka:

1. Bank Indonesia bertanggung jawab untuk menetapkan Suku Bunga Dasar Kredit yang berlaku bagi di Indonesia. Penetapan ini diwakili dan disetujui oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia.
2. Waktu penetapan dilakukan secara rutin yaitu setiap sebulan sekali.
3. Proses penetapan harus memperhatikan objektivitas, transparansi dan akuntabilitas.

Selanjutnya dasar pertimbangan dari penetapan SBDK adalah suku bunga acuan Bank Indonesia, kondisi perekonomian, risiko kredit baik risiko sistemik dan risiko masing-masing bank, serta persaingan usaha yang sehat antar bank. Penetapan SBDK dilakukan dengan memperhatikan:

1. Suku Bunga Acuan

Bank Indonesia Bank Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan kebijakan moneter untuk mempengaruhi perekonomian. Salah satu kebijakan moneter yang dapat dilakukan oleh Bank Indonesia adalah menetapkan suku bunga acuan Bank Indonesia yang menjadi acuan untuk menetapkan SBDK. Suku bunga acuan Bank Indonesia akan menjadi dasar untuk memberikan bunga kepada nasabah yang berarti suku bunga acuan akan menjadi dasar kos pendanaan bank sedangkan tingkat suku bunga kredit akan bergantung pada kos pendanaan, semakin tinggi kos pendanaan maka akan semakin tinggi suku bunga kredit²⁰².

2. Kondisi Perekonomian

Bank Indonesia menggunakan kebijakan moneter untuk mempengaruhi kondisi perekonomian. Kondisi perekonomian dapat dikategorikan sebagai stabil, meningkat atau menurun. Ketika kondisi menurun atau terjadi kontraksi dalam perekonomian maka Bank Indonesia akan berusaha meningkatkan perputaran ekonomi. Sebaliknya ketika kondisi ekonomi berputar sangat cepat atau terjadi *overheating* maka Bank Indonesia akan berusaha mengerem laju ekonomi. Dalam kondisi perekonomian yang menurun maka Bank Indonesia akan cenderung menetapkan suku bunga rendah sehingga masyarakat mau meminjam dan ekonomi meningkat. Sebaliknya ketika kondisi ekonomi berputar terlalu cepat maka Bank Indonesia akan cenderung meningkatkan suku bunga untuk mengurangi peredaran uang di dalam ekonomi.

3. Risiko Kredit

SBDK mencerminkan risiko kredit yang terdiri dari risiko kredit sistematis perekonomian dan risiko kredit industri perbankan. Semakin tinggi risiko sistematis di dalam perekonomian maka semakin tinggi SBDK.

²⁰² Özlem Dursun-de Neef, "Bank specialization, mortgage lending and house prices", *Journal of Banking & Finance*. Vol. 151. 2023..

4. Persaingan Usaha yang Sehat

Tujuan dari SBDK yang diterapkan oleh Bank Indonesia adalah menciptakan persaingan usaha yang sehat antar bank²⁰³.

Tidak semua bank mampu menarik pendanaan atau mampu menyalurkan kredit dalam kapasitas yang sama sehingga SBDK dapat menjadi acuan. Tujuan penetapan SBDK terutama untuk kepentingan nasabah dalam hal ini terutama debitor. Dengan adanya kewajiban untuk menentukan dan mempublikasikan SBDK maka nasabah dapat:

1. Membanding-bandingkan tingkat suku bunga dan mencari tingkat suku bunga yang paling sesuai untuk kepentingannya.
2. Nasabah dapat memahami komponen pembentuk SBDK.
3. Nasabah dapat menegosiasikan dengan bank untuk mendapatkan tingkat suku bunga kredit yang lebih menguntungkan.

Metodologi terkait perhitungan tingkat Suku Bunga Dasar Kredit didasarkan atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/01/DPNP. Terdapat beberapa hal yang diwajibkan oleh surat edaran ini antara lain adalah untuk melakukan transparansi terhadap bunga yang dikenakan kepada konsumen dan tata cara penghitungannya. Secara metodologi maka Suku Bunga Dasar Kredit terdiri dari tiga komponen yaitu²⁰⁴:

- a. Harga Pokok Dana Kredit Harga pokok dana kredit adalah terkait besaran tingkat suku bunga yang diberikan oleh bank kepada nasabah.
- b. Biaya Overhead Biaya overhead didefinisikan oleh surat edaran ini adalah seluruh biaya non bunga yang dikeluarkan oleh bank termasuk pajak.
- c. Marjin Keuntungan Margin keuntungan adalah tingkat keuntungan yang diharapkan oleh bank dari aktivitas utama bank yaitu penyaluran kredit.

²⁰³ Mustamin, Mustamin. "Analisis Hukum Anti Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat di Indonesia Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan". Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 6. No. 1. 2024.

²⁰⁴ Tim Responsi Bank. Kajian Penyaluran - Kredit Pemilikan Rumah, Penerbit Responsi Bank, Jakarta, 2015.

Selain melakukan standarisasi terkait komponen pembentuk suku bunga maka Bank Indonesia juga mewajibkan bank untuk melaporkan tingkat suku bunga dasar kreditnya. Pelaporan tersebut didasarkan atas jenisnya yaitu:

1. Kredit korporasi
2. Kredit ritel
3. Kredit mikro
4. Kredit konsumsi (KPR dan Non KPR)

c) Pengaturan terkait Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan pada Pasal 127 merupakan aturan yang menjembatani antara kewajiban penyediaan perumahan oleh Pemerintah yang merupakan sisi penawaran akan rumah dengan perbankan di bagian pendanaan yang berfungsi meningkatkan permintaan akan rumah. Peraturan pemberian KPR di Indonesia diatur oleh beberapa pihak, yaitu:

1. Bank Indonesia (BI)

Bank Indonesia mengatur kebijakan moneter salah satunya di bidang perumahan. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk menjaga harga perumahan dan menjaga tingkat suku bunga pinjaman untuk perumahan atau Kredit Pemilikan Rumah. Aturan BI terkait Kebijakan Makroprudensial Sektor Perumahan di Surat Edaran BI No. 12/38/DPNP di mana di dalamnya terdapat aturan mengenai:

a. Loan to Value

Loan to Value adalah perbandingan antara pinjaman dengan aset yang digunakan untuk mendanai pinjaman tersebut²⁰⁵. Dalam hal KPR aset tersebut adalah rumah. LTV yang diatur dalam Surat Edaran ini adalah maksimal 80% untuk pinjaman KPR pertama dan

²⁰⁵ Chu, Vivien, and Yu-Hsi Chou. "Loan-to-Value Ratio and US Housing Market Predictability." Available at SSRN 4871288. 2024

70% untuk pinjaman KPR kedua. Artinya adalah bank hanya dapat memberikan pinjaman maksimal 80% dari nilai rumah untuk KPR pertama.

b. Down Payment

Batasan LTV sebesar 80% untuk KPR pertama artinya nasabah harus memberikan uang muka terlebih dahulu sebesar 20%. Tujuan dari uang muka ini adalah untuk mengurangi risiko bank. Bila kemudian terjadi gagal bayar maka bank akan dapat melikuidasi 100% aset untuk melunasi 80% dana pinjaman.

c. Suku Bunga

Surat Edaran ini membatasi suku bunga pinjaman maksimal setinggi 11% per tahun untuk KPR dengan jangka waktu sampai dengan 5 tahun. Jika pinjaman lebih dari tahun maka suku bunga tertinggi adalah 12% per tahun.

d. Rasio Utang dan Penghasilan

Peminjam akan membayar pinjaman dari penghasilannya. Oleh karena itu jumlah pinjaman harus memperhatikan jumlah penghasilan dari debitor. Surat Edaran ini mengatur maksimal pinjaman yang dapat diberikan kepada debitor adalah sebesar 30% dari penghasilan debitor. Atau dengan kata lain maksimum Debt Service Ratio adalah 30%.

2. Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Otoritas Jasa Keuangan sebagai regulator di bidang keuangan mengeluarkan aturan mengenai KPR melalui POJK No. 39/POJK.03/2014 tentang Penyelenggaraan Kredit Pemilikan Rumah. Di dalam POJK ini terdapat pengaturan terkait:

a. Prosedur Pengajuan KPR

POJK mewajibkan bank untuk memberi keterangan yang lengkap atau transparan terkait kebijakan KPR Bank. Transparan artinya bank wajib menyampaikan semua informasi material yaitu informasi yang dapat mengubah keputusan debitor.

b. Hak dan Kewajiban Debitor dan Bank:

Di dalam perjanjian kredit wajib tertuang baik hak dan kewajiban dari debitor dan bank dan semua hal terkait perjanjian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian tersebut.

c. Penyelesaian Sengketa:

Jika di kemudian hari terdapat sengketa maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia²⁰⁶.

3. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

Kementerian PUPR secara khusus mengeluarkan aturan terkait perumahan bersubsidi melalui Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2019 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Di dalam peraturan ini diatur mengenai dua hal yaitu persyaratan dan ketentuan KPR Subsidi serta tingkat suku bunga subsidi. Aturan ini hanya berlaku untuk KPR subsidi dan tidak berlaku bagi KPR di luar KPR subsidi.

4. Bank Penyelenggara KPR

Selain peraturan dari Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan dan Kementerian PUPR, bank penyelenggara KPR memiliki kebijakan tersendiri. Kebijakan bank tidak boleh bertentangan dengan peraturan-peraturan di atasnya. Setiap bank memiliki kebijakan dan persyaratan sendiri dalam pemberian KPR.

5. Aturan lain terkait Makroprudensial

Selain peraturan di atas terdapat peraturan tambahan terkait KPR yaitu antara lain Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/SEOJK.03/2018 tentang Penerapan Manajemen Risiko dan Pengukuran Risiko Pendekatan Standar untuk Risiko Suku Bunga dalam Banking Book bagi Bank Umum. Pada dasarnya aturan ini berisi tentang:

1. OJK mewajibkan Bank untuk melakukan stress testing terhadap portofolio KPR nya²⁰⁷.

²⁰⁶ Sejati, Dewi Ratrika Rinupa. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Secara Alternatif Melewati Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)." *Indonesian Journal of Law and Justice*. Vol. 1. No. 3. 2024.

²⁰⁷ Shapiro, Joel, and Jing Zeng. "Stress testing and bank lending." *The Review of Financial Studies*. Vol. 37. No. 4. 2024.

2. OJK tidak mengatur metode yang wajib digunakan bank melainkan bank dapat mengembangkan metodologi sesuai dengan karakteristik portofolio KPR nya.
3. Stress test dilakukan dengan tujuan utama untuk melihat kemampuan debitor KPR ketika terjadi perubahan kondisi makro ekonomi.

SE Nomor 15/SEOJK.03/2018 mewajibkan Bank Umum untuk dalam stress testingnya memiliki:

1. Skenario ekonomi

Bank wajib memiliki skenario ekonomi di mana di dalamnya terdapat asumsi paling tidak terhadap inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi, dan kenaikan tingkat suku bunga.

2. Segmentasi Portofolio

Segmentasi portofolio terkait analisis risiko berdasar tipe rumah, lokasi, penghasilan dan karakteristik lain dari portofolio bank.

3. Analisis Sensitivitas

Bank wajib melakukan analisis sensitivitas terutama terhadap kualitas aset bank yang dihubungkan dengan pinjaman tidak tertagih bank.

Stress test yang diwajibkan oleh OJK terkait dengan POJK No. 39/POJK.03/2014 tentang Penyelenggaraan Kredit Pemilikan Rumah yaitu secara khusus terkait tentang bunga floating. Bunga floating merupakan salah satu mekanisme dari bank untuk menghadapi risiko berubahnya kondisi makro ekonomi yaitu dengan menyesuaikan tingkat suku bunga yang diberikan kepada debitor²⁰⁸. Suku bunga floating di Indonesia dihitung dengan mengacu suku bunga acuan Bank Indonesia yang saat ini menggunakan BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR)²⁰⁹. Perhitungan tingkat suku bunga floating adalah suku bunga acuan ditambah

²⁰⁸ Neysa Dianesdhika Jasrul dan Ayomi Dita Rarasati, "Faktor-Faktor Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah". Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia. Vol. 7. No. 1. 2022

²⁰⁹ Koraag, Putri, Mauna Maramis, and Audie Niode. "The Influence of the BI-7 Day Reverse Repo Rate (BI7DRR), Money Supply (M2), and Public Savings on Inflation in Indonesia for the Period 2016: Q1-2023: Q4." Formosa Journal of Applied Sciences Vol. 3. No. 7. 2024..

dengan biaya operasional bank ditambahkan dengan margin keuntungan bank. Penyesuaian bunga floating dilakukan secara periodik dalam 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan atau 1 tahun bergantung pada kebijakan bank. Suku bunga floating akan memberikan keleluasaan bagi bank dibandingkan dengan suku bunga tetap di mana bank tidak dapat merubah tingkat suku bunga yang diberikan kepada debitor sehingga bank menyerap seluruh risiko ketika terjadi perubahan kondisi makroekonomi.

B. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

1. Hukum Perlindungan Konsumen

Payung dari hukum perlindungan konsumen di Indonesia ada di Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. UU ini bertujuan secara mikro untuk melindungi konsumen dari barang dan jasa yang tidak aman atau tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh produsen. Hubungan antara produsen dan konsumen dianggap tidak setara di mana konsumen dianggap berada dalam posisi yang lebih lemah. Oleh karena itu konsumen perlu diberikan perlindungan hukum sehingga dapat melindungi dirinya. Tujuan makro dari UU Perlindungan Konsumen adalah untuk menciptakan persaingan usaha yang sehat sehingga menghasilkan produk yang kompetitif²¹⁰. Hukum Perlindungan Konsumen memiliki keunikan dibandingkan dengan hukum yang lain antara lain²¹¹:

1. Subjek Hukum:

Subjek hukum terdiri dari dua pelaku utama yaitu produsen dan konsumen.

a. Pelaku usaha

Pelaku usaha adalah pihak yang memproduksi dan menawarkan barang dan jasa.

²¹⁰ Siregar, Sutan Pinayungan. "Kepastian Hukum Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Journal of Law, Administration, and Social Science*. Vol. 4.No. 2.2024.

²¹¹ Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta. 2022.

b. Konsumen

Konsumen adalah pengguna barang dan jasa. Konsumen terdiri konsumen perantara dan konsumen akhir. Konsumen perantara adalah konsumen yang membeli barang dan jasa untuk menjual kembali atau sebagai bagian dari produksi untuk dijadikan produk akhir.

2. Objek Hukum

Objek hukum adalah hal yang menjadi objek di dalam hukum perlindungan konsumen.

Di dalam hukum perlindungan konsumen terdapat dua objek utama yaitu:

a. Barang

Barang adalah benda berwujud yang diperjualbelikan oleh produsen dan konsumen.

b. Jasa

Jasa adalah layanan yang tidak berwujud yang diperjualbelikan oleh produsen dan konsumen.

3. Asas-asas Hukum

Asas merupakan prinsip atau norma yang digunakan sebagai dasar suatu hukum. Dalam hal ini terdapat empat asas dalam hukum perlindungan konsumen yaitu:

a. Asas perlindungan

Hukum perlindungan konsumen didasari atas semangat perlindungan terhadap konsumen yang dianggap sebagai pihak yang lebih lemah dalam hubungannya dengan pelaku usaha.

b. Asas kepastian hukum

Hukum perlindungan konsumen memberikan kepastian dengan memberikan sampai sejauh mana tanggung jawab produsen dan sejauh mana hak konsumen.

c. Asas keadilan

Hukum perlindungan konsumen berusaha memberikan keadilan baik bagi produsen dan konsumen.

d. Asas keseimbangan

Hukum perlindungan konsumen menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban baik produsen dan konsumen.

4. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dapat dilakukan melalui mekanisme pengadilan atau di luar pengadilan. Untuk penyelesaian melalui mekanisme di luar pengadilan terdapat dua badan yang khusus menyelesaikan sengketa konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

a. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah Badan Pertama di level daerah yang bertugas menyelesaikan sengketa konsumen²¹².

b. Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN)

Jika sengketa konsumen tidak selesai pada level daerah atau konsumen tidak dapat menerima keputusan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen maka konsumen dapat membawa sengketa tersebut ke tingkat nasional yaitu pada Badan Perlindungan Konsumen Nasional²¹³.

c. Pengadilan Negeri

Ketika konsumen memutuskan untuk memasukkan sengketanya melalui jalur pengadilan maka

²¹² Reza, Eka Otha. "Implementasi Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Berbasis Keadilan: Peluang dan Tantangan." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Vol. 6. No. 1. 2024.

²¹³ Rismanda, Rachyta, Fadila Surianti, and Aulia Cahyani. "Urgensi Perlindungan Konsumen dalam Penggunaan Jasa yang Tidak Sesuai dengan Kualitas." *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*. Vol. 1. No. 2. 2024..

5. Sanksi

Jika terjadi pelanggaran oleh pelaku usaha terhadap hukum perlindungan konsumen maka dapat dikenakan hukuman mulai dari yang paling ringan hingga yang paling berat. Sanksi-sanksi tersebut adalah:

a. Teguran tertulis

Teguran tertulis merupakan sanksi yang paling ringan yang dikenakan kepada pelaku usaha. Sanksi ini dikenakan bila tidak terjadi pelanggaran yang bersifat materiil terhadap hak-hak konsumen.

b. Denda

Denda merupakan sanksi yang bersifat menengah yang dikenakan kepada pelaku usaha. Sanksi denda dikenakan bila terjadi pelanggaran yang bersifat materiil terhadap hak-hak konsumen. Besaran denda diatur dalam peraturan sesuai dengan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha.

c. Pencabutan izin usaha

Pencabutan izin usaha merupakan sanksi yang terberat yang dikenakan kepada pelaku usaha. Sanksi pencabutan izin usaha dikenakan apabila bentuk pelanggaran pelaku usaha dianggap sangat berat sehingga tidak dapat direstorasi lagi sehingga pelaku usaha tersebut harus dilarang melakukan usahanya²¹⁴.

Hukum Perlindungan Usaha memiliki dua subjek yaitu konsumen dan pelaku usaha. Hak konsumen menurut UU Nomor 8 Tahun 1999 terdiri dari hak untuk mendapatkan perlindungan sebelum konsumsi, hak untuk mendapatkan perlindungan pada saat mengkonsumsi dan hak setelah mengkonsumsi.

1. Hak untuk mendapatkan perlindungan sebelum mengkonsumsi

²¹⁴ Ayuningtyas, Fania, and Jeni Silviana. "Mekanisme dan Prosedur Pembubaran Bank Perspektif Islam." *Al-Amwal*. Vol. 13. No. 1. 2024..

Hak konsumen terdiri dari hak untuk memilih barang dan jasa yang akan dikonsumsi. Sebelum konsumen mengkonsumsi suatu barang dan jasa maka konsumen memerlukan informasi yang sesuai, dan terlindungi dari iklan yang tidak sesuai. Hal ini juga termasuk hak untuk mendapatkan edukasi terkait produk dan konsumen.

2. Hak untuk mendapatkan perlindungan saat mengkonsumsi

Hak konsumen pada saat mengkonsumsi barang dan jasa adalah hak untuk memilih barang dan jasa sesuai keinginan dan kebutuhan dan tanpa diskriminasi dan keamanan pada saat mengkonsumsi barang dan jasa tersebut.

3. Hak untuk mendapatkan perlindungan setelah mengkonsumsi.

Jika barang dan jasa tidak sesuai maka konsumen berhak untuk menyampaikan keluhan dan didengar keluhannya, jika tidak terjadi penyelesaian maka konsumen berhak menggugat dan mendapatkan akses ke pengadilan. Jika konsumen terbukti dirugikan maka konsumen berhak untuk mendapatkan ganti rugi dan rehabilitasi jika barang dan jasa tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Pada era digital maka perlindungan pasca konsumsi termasuk perlindungan terhadap data pribadi konsumen.

Sedangkan kewajiban produsen berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 adalah mulai dari kewajiban dalam memproduksi produk, menjual produk, pada saat produk dikonsumsi dan pasca produk tersebut dibeli oleh konsumen atau puna jual.

1. Kewajiban produsen dalam memproduksi produk

Kewajiban produsen dalam memproduksi produk adalah produsen wajib memproduksi produk yang aman bagi konsumen sesuai dengan kualitas yang dijanjikan.

2. Kewajiban produsen dalam menjual produk

Kewajiban produsen dalam menjual produk adalah memberikan produk sesuai dengan janji produsen yang diiklankan. Produsen juga harus memberikan informasi yang jelas dan transparan terkait produk.

3. Kewajiban produsen pada saat konsumen mengkonsumsi

Kewajiban produsen pada saat mengkonsumsi produk adalah produsen wajib menjaga keamanan dan keselamatan konsumen pada saat mengkonsumsi produknya.

4. Kewajiban produsen pasca pembelian produk

Produsen wajib memberikan garansi terhadap produk dan layanan purna jual di mana produsen wajib mendengarkan keluhan konsumen. Jika terdapat produk yang rusak atau tidak berfungsi sebagaimana janji produsen maka produsen wajib menarik kembali produk tersebut atau mengganti produk tersebut. Jika sampai terjadi sengketa maka produsen harus memilih penyelesaian sengketa yang paling efisien.

2. Hukum Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan

Jasa keuangan merupakan produk jasa yang berbeda dengan produk jasa lainnya. Perbedaan antara jasa keuangan dengan jasa lainnya adalah²¹⁵:

1. Jasa Keuangan berbasis atas dasar kepercayaan

Jasa keuangan berbasis atas dasar kepercayaan. Hal ini tidak berarti industry atau sektor yang lain tidak berlandaskan atas kepercayaan namun pada jasa keuangan jasa yang ditawarkan memiliki sifat khusus yaitu jasa akan diberikan di masa depan sehingga konsumen tidak dapat melihat imbal balik jasa secara seketika. Contohnya pada sektor perbankan konsumen yang menyimpan deposito akan menerima bunga setelah enam bulan atau satu tahun.

2. Jasa Keuangan terkait dengan ketidakpastian di masa depan

Karena sifatnya terkait dengan penerimaan jasa di masa depan maka konsumen akan terekspos pada ketidakpastian. Contohnya adalah pada imbal balik investasi, konsumen tidak akan tahu secara pasti berapa imbal balik investasi yang akan didapat di masa depan. Tidak ada jaminan bahwa imbal balik investasi di masa depan akan sama dengan

²¹⁵ Dajaan, Susilowati Suparto. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Penerbit Universitas Terbuka, Jakarta, 2021

imbal balik di masa lalu. Contoh lainnya adalah debitor yang meminjam uang dan dikenakan bunga floating akan terekspos pada ketidakpastian tingkat suku bunga di masa mendatang. Ketika ekonomi turun maka tingkat suku bunga yang ditanggung debitor akan naik sehingga beban debitor akan meningkat. Sebaliknya ketika ekonomi turun maka tingkat suku bunga yang ditanggung debitor akan turun sehingga beban debitor akan turun.

3. Jasa Keuangan dapat bersifat sistemik

Sektor jasa keuangan adalah sektor yang saling terhubung. Setiap bank akan terhubung dengan bank lainnya baik dalam aktivitas pembayaran dan lalu lintas dana. Ketika satu bank gagal melaksanakan kewajibannya maka bank lain akan terpengaruh. Begitu pula ketika bank gagal melaksanakan kewajibannya terhadap nasabah maka nasabah akan kehilangan kepercayaan terhadap bank. Nasabah bank lain ketika melihat ada bank yang gagal dapat menjadi ragu pada bank tempatnya menyimpan dana sehingga bank lain yang sehat pun akan terkena imbas.

Perlindungan hukum sektor jasa keuangan penting karena konsumen di sektor keuangan memiliki kerawanan dalam melakukan transaksi keuangan yang berasal dari dua hal berikut yaitu:

1. Literasi konsumen keuangan

Produk keuangan modern bersifat kompleks sementara konsumen keuangan pada umumnya tidak memiliki literasi yang cukup untuk mengerti kompleksitas dari produk keuangan tersebut. Konsumen produk keuangan juga memiliki literasi hukum yang terbatas sehingga konsumen tidak mengetahui konsekuensi legal dari membeli suatu produk padahal konsekuensi legal ini akan terkait dengan konsekuensi ekonomi²¹⁶.

²¹⁶ Kusumahadi, Teresia Angelia, Novia Utami, and Marsiana Luciana Sitanggang. "Edukasi literasi keuangan, pengenalan investasi, dan teknologi finansial pada generasi muda." *SELAPARANG: Jurnal Pengabdian Masyarakat Berkemajuan* 8.2 (2024): 1470-1480.

2. Terbatasnya nasehat di bidang keuangan

Konsumen yang tidak memiliki literasi keuangan yang cukup akan mengalami kesulitan untuk membedakan nasehat keuangan yang baik dan nasehat keuangan yang tidak baik. Terdapat nasehat-nasehat keuangan yang sebenarnya mempunyai kepentingan untuk menjual produk keuangan sehingga nasehat ini tidak bersifat independen. Konsumen juga cenderung melihat jangka pendek sehingga rawan untuk mengikuti perilaku yang sedang terjadi di pasar, contohnya adalah perilaku rush di bank.

Di Inggris terdapat badan independen yang memberikan nasehat keuangan kepada konsumen yaitu The Money Advice. Kepala dari The Money Advice yaitu Gerard Lemos menyatakan bahwa konsumen sektor jasa keuangan membutuhkan²¹⁷:

1. Kejelasan bahwa suatu produk sesuai dengan kebutuhannya dan akan melakukan apa yang dijanjikan penjual jasa keuangan tersebut di masa depan.
2. Kejelasan bahwa ketika suatu produk tidak mampu memberikan apa yang dijanjikannya di masa depan maka konsumen memiliki pihak yang dapat dipercaya untuk mengadukan keluhannya.
3. Keberpihakan pemerintah kepada konsumen.

Di Amerika Serikat terdapat lembaga khusus yang melindungi konsumen di sektor jasa keuangan yang secara khusus melindungi konsumen jasa keuangan dan berbeda dengan lembaga perlindungan konsumen yang bersifat umum. Lembaga ini disebut dengan nama Consumer Financial Protection Bureau. Tujuan dari dibentuknya lembaga ini adalah untuk²¹⁸:

1. Memberikan konsumen informasi tepat waktu dan mudah dimengerti terkait produk keuangan

²¹⁷ Sato, Hideki. "Overview of Banking Supervisory History: Necessity and Implications of Study on Global Banking Supervision regarding the Bank of England and Basel Committee." (2024).

²¹⁸ Aaron, Daniel G., and Christopher L. Peterson. "Consumer Protection, Agencies, and the Supreme Court." *JAMA Health Forum*. Vol. 5. No. 4. American Medical Association, 2024.

2. Memberikan perlindungan konsumen dari praktek-praktek tidak adil, penipuan, dan praktik yang merugikan konsumen.
3. Memeriksa apakah telah terdapat peraturan yang memadai untuk melindungi konsumen di sektor keuangan dan juga memeriksa apakah tidak terdapat peraturan yang sudah tidak relevan dan justru membebani institusi keuangan.
4. Memastikan bahwa terdapat penegakan hukum di sektor keuangan
5. Mendorong terciptanya pasar produk keuangan yang efisien yang dapat menumbuhkan inovasi.

Di Indonesia pemerintah membentuk Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 2011 dengan latar belakang:

1. Perkembangan sistem keuangan di Indonesia, di mana mulai muncul konglomerasi bisnis, produk yang bersifat kombinasi yang membuat produk keuangan menjadi semakin kompleks dan *regulatory arbitrage* yaitu terdapat celah-celah peraturan yang dapat dimanfaatkan oleh pelaku usaha jasa keuangan²¹⁹.
2. Adanya *moral hazard* di sektor keuangan yang ketika pelaku usaha melakukan tindakan yang melanggar etika untuk kepentingan pribadinya sehingga akan merugikan konsumen dan untuk mengatasi hal ini diperlukan perlindungan yang bersifat lintas sektoral²²⁰.
3. Amanat dari UU Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia terutama Pasal 34 yang menyatakan perlunya terdapat sebuah lembaga khusus yang mengawasi sektor jasa keuangan.

²¹⁹ Mayordomo, Sergio, Omar Rachedi, and María Rodríguez Moreno. "Bank regulatory capital arbitrage: evidence from housing overappraisals." *Management Science*. Vol. 70. No. 4. 2024..

²²⁰ Hasman, Augusto, and Margarita Samartín. "Competition, coinsurance and moral hazard in banking." *Journal of Banking & Finance*. Vol. 164. 2024..

Pengawasan yang dilakukan berbeda dengan Bank Indonesia karena Bank Indonesia melakukan pengawasan yang bersifat makroprudensial yaitu untuk menciptakan kestabilan ekonomi melalui kebijakan moneter²²¹, sedangkan pengawasan OJK bersifat mikroprudensial. Pengawasan mikroprudensial adalah pengawasan terhadap masing-masing pelaku jasa keuangan untuk mengawasi kesehatan keuangan dan kepatuhannya terhadap regulasi²²².

OJK secara khusus menerbitkan Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Tujuan dari POJK ini adalah memberikan perlindungan kepada konsumen sektor jasa keuangan tanpa membebani perkembangan sektor keuangan. Cara yang dilakukan OJK untuk mencapainya adalah dengan²²³:

1. Meningkatkan transparansi melalui pengungkapan produk sektor jasa keuangan.
2. Menilai kesesuaian antara tanggung jawab pelaku usaha jasa keuangan dengan risiko yang dihadapi oleh konsumen
3. Memastikan adanya prosedur yang sederhana bagi konsumen untuk menyampaikan pengaduan dan adanya penyelesaian sengketa konsumen.

Untuk melaksanakan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan maka OJK dapat melakukan tindakan preventif dan represif. Tindakan preventif adalah dengan memberikan informasi dan edukasi kepada masyarakat dan konsumen jasa keuangan secara khusus. Sedangkan tindakan represif adalah:

1. Pasal 28 UU OJK

Pasal 28 UU OJK mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan untuk mengambil langkah pencegahan terhadap kerugian konsumen di masa depan. Contohnya adalah dengan

²²¹ Aprillia, Audre, et al. "Stabilitas Sistem Keuangan dan Pertumbuhan Ekonomi Melalui Kebijakan Makroprudensial di 5 Negara ASEAN." *Jurnal Ilmiah Global Education*. Vol 5. No. 1. 2024

²²² Dewi, Jayanti Sukma. "Determinan Stabilitas Perbankan di Indonesia: Pendekatan Makro dan Mikro Prudential", Disertasi, Jakarta: Universitas Hayam Wuruk Perbanas, 2024..

²²³ Amir, Muhammad Fakhri. "Peran Dan Fungsi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dalam Sistem Keuangan Di Indonesia (Perspektif Hukum Islam)." *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*. Vol. 5. No. 1. 2020.

melakukan asuransi tabungan nasabah di Lembaga Penjaminan Simpanan sehingga ketika bank mengalami gagal bayar maka LPS akan memberikan dana kepada nasabah²²⁴.

2. Pasal 29 UU OJK

Pasal 29 UU OJK mewajibkan pelaku usaha jasa keuangan untuk menyediakan sarana pengaduan bagi konsumen dan memfasilitasi penyelesaian sengketa konsumen.

3. Pasal 30 UU OJK

Pasal 30 UU OJK memberikan kuasa kepada lembaga bantuan hukum, lembaga perlindungan konsumen dan pihak terkait lainnya untuk melakukan pembelaan terhadap konsumen pada proses peradilan.

3. Kontrak sebagai Sarana Perlindungan Konsumen

Di dalam kontrak terdapat beberapa doktrin kontrak yang menjadi dasar kontrak yang dapat dimanfaatkan untuk perlindungan terhadap konsumen. Doktrin tersebut adalah²²⁵:

1. *Pacta Sunt Servanda*:

Pacta Sunt Servanda artinya adalah kontrak berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang mengadakannya. Dengan demikian kedua belah pihak yang berkontrak wajib melaksanakan kewajibannya terhadap pihak lawannya. Bagi konsumen perjanjian dapat digunakan sebagai dasar untuk menuntut haknya ketika pihak pemberi jasa tidak melakukan sesuai dengan janjinya²²⁶.

²²⁴ Perambahan, Alif Lutfi. "Tugas dan wewenang Lembaga Penjamin Simpanan dalam penyelesaian dan penanganan bank gagal." *Lex Privatum*. Vol. 13. No. 3. 2024.

²²⁵ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Social Politic Genius, Makassar.

²²⁶ Salsabila, Jihan, et al. "Penerapan Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perjanjian Kontrak Berbasis Smart Contract". *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*. Vol. 2. No. 9. 2024.

2. *Privity of Contract*

Doktrin terkait kontrak yang lainnya adalah *Privity of Contract* yang artinya adalah pihak yang berkontrak terikat satu sama lain dan pihak ketiga yang tidak menjadi bagian dari kontrak tidak bisa menuntut.

Kontrak dapat berperan sebagai mekanisme perlindungan konsumen karena di dalam kontrak²²⁷:

1. Terdapat kejelasan hak dan kewajiban

Pada sebuah kontrak terdapat pihak yang berkontrak dan objek kontrak. Selanjutnya di dalam kontrak kedua belah pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan sesuatu terhadap objek dari perjanjian²²⁸.

2. Mencegah praktek ketidakadilan

Di dalam kontrak terdapat kewajiban masing-masing pihak dan apa yang terjadi jika masing-masing pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa

Jika pada akhirnya terjadi sengketa maka di dalam kontrak terdapat mekanisme penyelesaian sengketa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak²²⁹.

Di dalam Undang-Undang di Indonesia Pasal terkait perjanjian ada di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal ini merupakan pasal utama yang mengatur seluruh perjanjian yang ada di Indonesia. Di dalam Pasal 1320 itu terdapat unsur-unsur perjanjian yaitu²³⁰:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

²²⁷ Bambang Setyabudi. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Objek Jaminan Fidusia Berbasis Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

²²⁸ 224. Yazdanian, Alireza, and Noora, Ehsangar. "A Reflection on the Concept of Privity of Fault in Contracts with a Comparative Study in English and French law." *Journal of Comparative Law*. Vol. 8. No. 1. 2024.

²²⁹ Sheilamitha Amara, Ni Made Vernanda. "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Informasi Publik melalui Ajudikasi". Disertasi, Surabaya: Wijaya Kusuma Surabaya University, 2024.

²³⁰ Setiyawan, Deni, and Noor Rahmad. "Menelaah Keabsahan Kontrak Binary Option Pada Unsur Pidana Perjudian." *Jurnal Penegakan Hukum Dan Keadilan*. Vol. 5. No. 1. 2024.

Berlakunya perjanjian jika dua pihak sepakat untuk melakukan sesuatu.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Perjanjian akan sah jika subjek atau para pihak yang melakukan perjanjian cakap dalam artian tidak ada paksaan dan kedua belah pihak adalah orang dewasa yang normal.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus jelas tujuannya.

4. Suatu sebab yang halal

Tujuan dari perjanjian atau objek dari perjanjian haruslah sesuatu yang halal atau yang tidak melanggar hukum yang berlaku di Indonesia.

Di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah penerapan dari Pasal 1320 adalah setiap perjanjian harus memiliki:

1. Objek KPR:

Objek KPR terkait dengan jenis KPR yang ditawarkan bank, namun konsumen sendiri lah yang harus mengenali rumah yang akan dibelinya dan prospek masa depannya.

2. Suku bunga KPR:

Tingkat suku bunga yang dikenakan bank kepada konsumen. Ketika suku bunga bersifat tetap maka besaran suku bunga tidak akan berubah dari awal hingga berakhirnya kontrak. Namun ketika bank menggunakan suku bunga floating atau suku bunga campuran maka bunga di masa depan dapat berubah sesuai dengan kondisi ekonomi. Hal ini harus diatur juga dengan jelas mengenai bagaimana tata cara perubahannya.

3. Jangka waktu KPR

Jangka waktu KPR akan mempengaruhi besaran bunga yang dibayar. Semakin lama jangka waktu KPR maka cicilan per pembayaran akan semakin rendah namun jumlah utang yang dibayar akan semakin tinggi. Konsumen akan merasa lebih ringan dengan

cicilan yang lebih rendah walaupun sebenarnya konsumen membayar bunga yang lebih tinggi²³¹.

4. Angsuran KPR

Angsuran KPR terkait besaran cicilan yang harus dibayar oleh debitor. Bank akan menganalisa terkait besaran angsuran yang harus ditanggung oleh debitor. Namun debitor sendirilah yang lebih tahu berapa besaran cicilan yang sanggup dibayarnya.

5. Biaya-biaya KPR

Di dalam proses pinjaman KPR terdapat biaya-biaya yang timbul seperti biaya notaris, biaya provisi dan biaya asuransi.

6. Hak dan kewajiban

Konsumen harus memahami terkait hak dan kewajibannya yang tertera dalam perjanjian KPR.

C. Regulasi Perlindungan Hukum Debitor Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Belum Berbasis Nilai Keadilan

Regulasi perlindungan hukum debitor KPR di Indonesia belum berbasis nilai keadilan dikarenakan:

1. Ketimpangan posisi tawar konsumen²³²:

Dengan mengamati struktur pasar dari suatu industri maka dapat ditentukan seberapa kuat produsen dibandingkan dengan konsumen. Industri perbankan sendiri jika dilihat dari jumlah bank umum maka di Indonesia terdapat 105 bank umum. Berdasarkan data ini maka industri perbankan dapat dikategorikan sebagai pasar monopolistik. Namun untuk melihat struktur pasar tidak cukup berdasar jumlah produsen di pasar tetapi juga

²³¹ Firdaus, Olivia. *Evaluasi keuntungan jangka panjang: perbandingan KPR, sewa rumah dan investasi dalam perspektif finansial menggunakan metode indeks tunggal*. BS thesis. Fakultas Sains Teknologi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

²³² Putra, Chandra Adi Gunawan, I. Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujjanti. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat." *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 4. No. 1. 2023.

penguasaan pangsa pasar. Oleh karena itu ada yang disebut dengan rasio konsentrasi atau disebut juga dengan *concentration ratio*²³³. Rasio konsentrasi mengukur tingkat konsentrasi dari empat perusahaan terbesar di dalam industri. Jika empat perusahaan terbesar di dalam industri memiliki pangsa pasar lebih dari lima puluh persen maka pasar dianggap terkonsentrasi dan bentuk struktur pasar adalah oligopoli²³⁴. Pada tahun 2024 empat bank terbesar di Indonesia memiliki aset sekitar 5.500 triliun rupiah dari total 10.000 triliun aset perbankan dalam negeri. Atau dengan kata lain empat bank terbesar di Indonesia menguasai lebih dari lima puluh persen aset perbankan. Maka berdasarkan rasio konsentrasi hal ini memenuhi syarat dari struktur pasar oligopoli. Konsekuensi dari pasar oligopoli adalah produsen besar dalam hal ini bank-bank besar memiliki kekuatan menentukan harga. Dalam industri perbankan harga dari uang adalah tingkat suku bunga. Jadi pihak bank lebih memiliki kekuatan untuk menentukan tingkat suku bunga. Pada industri perbankan konsumen atau debitor tidak dapat serta merta beralih dari bank-bank besar ke bank yang lebih kecil untuk mendapatkan tingkat suku bunga yang lebih baik. Hal ini disebabkan ketika bank-bank besar telah menguasai mayoritas aset maka bank-bank yang berukuran lebih kecil harus menaikkan tingkat suku bunga pendanaan untuk mendapatkan pangsa pasar. Ketika bank yang lebih kecil menaikkan tingkat suku bunga maka beban pendanaan bank yang lebih kecil juga akan turut naik. Ketika beban pendanaan bank yang lebih kecil naik maka bank yang lebih kecil juga akan menaikkan tingkat suku bunga pinjaman. Pada akhirnya jika debitor ingin mendapatkan tingkat suku bunga pinjaman yang lebih rendah debitor akan meminjam ke bank-bank besar.

2. Kurangnya Transparansi:

²³³ Benson, David, et al. "Concentration and geographic proximity in antitrust policy: Evidence from bank mergers." *American Economic Journal: Microeconomics*. Vol 16. No. 3. 2024.

²³⁴ Altermatt, Lukas, and Zijian Wang. "Oligopoly banking, risky investment, and monetary policy." *European Economic Review*. Vol. 164. 2024.

Kurangnya transparansi dalam kontrak dapat disebabkan oleh berbagai faktor antara lain adalah²³⁵:

a. Literasi konsumen

Kontrak ditulis dengan menggunakan bahasa baku hukum yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam kontrak. Namun bahasa hukum tidak mudah dimengerti oleh masyarakat awam sehingga masyarakat yang tidak mengerti akan menyetujui kontrak tanpa mengetahui konsekuensinya²³⁶. Selain literasi dalam penggunaan bahasa hukum konsumen juga memiliki keterbatasan literasi dalam hal literasi keuangan. Idealnya konsumen memiliki literasi baik dalam hal literasi keuangan dan literasi hukum di kondisi masyarakat Indonesia saat ini maka masih belum memungkinkan jika pihak konsumen yang diminta untuk memiliki literasi tanpa adanya edukasi yang cukup dari pihak bank.

b. Transparansi minimum dari bank

Bank menghadapi ketidakpastian di masa depan. Oleh karena itu dengan tidak adanya kepastian di masa depan maka bank memiliki insentif untuk berjaga-jaga dengan membuat perjanjian menjadi lebih fleksibel yang berakibatnya berkurangnya kepastian tanggung jawab bank. Bank memberikan transparansi secukupnya dan tidak memberikan transparansi yang sejelas-jelasnya²³⁷. Suatu informasi dapat disebut transparan jika terdapat seluruh informasi materiil atau tidak ada informasi materiil yang tidak diikutsertakan. Informasi materiil dalam hal

²³⁵ Az'zahra, Maura Hanisa, et al. "Analisis Hukum Terhadap Kurangnya Transparansi Serta Akuntabilitas Pelaporan Keuangan Dalam Suatu Perusahaan." *Media Hukum Indonesia*. Vol. 2. No. 3. 2024

²³⁶ Budiwati, Neti. "Analisis Literasi Ekonomi dan Perilaku Konsumen." *Disertasi*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2014.

²³⁷ Silviana, Imelia. "Pengaruh Komite Manajemen Risiko, Ukuran Dewan Komisaris, Reputasi Auditor, Konsentrasi Kepemilikan dan Ukuran Perusahaan terhadap Pengungkapan Enterprise Risk Management (Studi Empiris pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2013)". BS thesis. Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

ini adalah informasi yang membuat konsumen dapat mengubah keputusannya jika informasi tersebut diikutsertakan.

3. Kurangnya Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Efektif:

Kontrak yang ditandatangani konsumen adalah kontrak baku di mana konsumen tidak memiliki pilihan selain menerima dan menolak kontrak tersebut. Ketika debitur telah meminjam dan bank menetapkan kenaikan tingkat suku bunga pada tingkat yang tidak mampu dibayar debitkor maka akan debitur akan gagal bayar²³⁸. Pada saat debitur gagal bayar maka tidak terdapat penyelesaian sengketa yang cepat dan murah bagi debitur. Bank juga menerapkan berbagai cara yang tidak etis dalam melakukan penagihan, seperti bentuk intimidasi dan penyitaan aset. Sedangkan di sisi lain belum terdapat lembaga yang mampu menengahi antara debitur dengan bank ketika terjadi ketidakmampuan debitur saat terjadi kenaikan tingkat suku bunga.

Kondisi di atas tidak sesuai dengan prinsip dari hukum keadilan bermartabat. Salah satu prinsip dari Pancasila adalah musyawarah untuk mufakat. Kontrak baku sendiri tidak sesuai dengan prinsip musyawarah untuk mufakat karena menutup ruang untuk melakukan negosiasi. Hubungan kredit apalagi KPR yang jangka panjang berbeda dengan hubungan jual beli yang dapat dikenakan kontrak baku.

²³⁸ Dewi, Ingrid Kusuma, and Ida Nadirah. "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Arbitrase". Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi. Vol. 3. No. 1. 2024Dewi, Ingrid Kusuma, and Ida Nadirah. "MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BISNIS MELALUI ARBITRASE." *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. Vol. 3. No. 1. 2024.

BAB IV

KELEMAHAN REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA SAAT INI

A. Kelemahan Substansi Hukum

Kelemahan substansi hukum merupakan kelemahan hukum yang berasal dari isi materi suatu peraturan atau perundang-undangan. Kelemahan ini dapat berasal dari²³⁹:

1. Ketidakjelasan Rumusan

Pasal di dalam hukum perlu dinyatakan dengan jelas sehingga tidak multi tafsir. Di sisi lain bisnis penuh dengan ketidakpastian. Diperlukan suatu keseimbangan di dalam merumuskan suatu peraturan dan undang-undang yang membuat perumusan undang-undang menjadi hal yang tidak mudah.

2. Ketidaksesuaian dengan Nilai Keadilan

Sistem ekonomi kapitalisme cenderung mendorong pihak yang memiliki capital untuk dapat memupuk kapitalnya. Di sisi lain pihak yang tidak memiliki capital akan menjadi pihak yang berada dalam posisi yang lebih lemah²⁴⁰. Hubungan antara bank dan debitor adalah hal yang demikian di mana pihak debitor berada dalam posisi yang lebih lemah. Konsekuensinya bank dapat memaksakan pengaturannya dengan mengatasnamakan pengelolaan risiko demi kestabilan ekonomi.

3. Ketidakharmonisan antar Peraturan

Peraturan yang ada dapat bertentangan satu dengan yang lainnya. Pertentangan ini dapat berupa dengan ketidaksesuaian antara peraturan di bawah dengan peraturan di

²³⁹ Efendi, Matruji Franki. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Penjual Besi Tua Ketika Hardship dalam Perjanjian Jual Beli yang Berbasis Nilai Keadilan Disertasi". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

²⁴⁰ Istiqamah, Destri Tsurayya. "Analisis Nilai Keadilan Restoratif Pada Penerapan Hukum Adat Di Indonesia." Veritas et Justitia. Vol. 4. No. 1. 2018.

atasnya yaitu ketidaksesuaian vertical atau ketidak sesuaian antara peraturan yang setara atau ketidak sesuaian horizontal²⁴¹.

4. Ketidaklengkapan Aturan

Isi dari aturan bisa tidak lengkap dikarenakan oleh:

a) Aturan yang terlalu bersifat umum.

Aturan yang bersifat umum tanpa mengatur mengenai hal-hal detail akan berpotensi menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu.

b) Aturan yang bersifat parsial

Isi dari suatu aturan bisa jadi mendetail tetapi hanya mengatur secara parsial sehingga terdapat bagian lain yang tidak diatur dengan detail²⁴².

c) Aturan bersifat sektoral

Isi dari aturan hanya mengatur sebuah sektor padahal objek dari peraturan menyangkut berbagai sektor lainnya²⁴³.

5. Ketidaksesuaian dengan Perkembangan Zaman

Perubahan zaman akan membawa perubahan terhadap berbagai hal seperti kondisi politik, ekonomi, sosial kemasyarakatan dan teknologi²⁴⁴. Contohnya adalah keberadaan teknologi akan mengharuskan regulasi baru diciptakan. Begitu pula dengan perubahan kondisi ekonomi. Regulasi yang dibuat pada saat kondisi ekonomi stabil bisa jadi tidak akan sesuai pada kondisi ekonomi yang tidak stabil atau kondisi ekonomi dengan tingkat inflasi tinggi.

²⁴¹ Uliyanto, Hafiz Cahya. "Pembatalan Peraturan Daerah oleh Eksekutif dalam Perspektif Teori Kewenangan". Disertasi, Bangka: Universitas Bangka Belitung, 2024.

²⁴² Fauzani, Muhammad Addi. "Harmonisasi Pengaturan Perlindungan Kekayaan Intelektual Oleh Pemerintah Daerah." JIPRO: Journal of Intellectual Property. 2024.

²⁴³ Carvalho, Daniel, Etienne Lepers, and Rogelio Mercado. "Taming the "Capital Flows-Credit Nexus": A Sectoral Approach." Open Economies Review. 2024.

²⁴⁴ Sumarta, Sumarta. "Interpretasi dan Pengembangan Hukum Islam dalam Konteks Perkembangan Zaman." Khulasah: Islamic Studies Journal. Vol. 6. No.2. 2024.

Pengaturan terkait perumahan mengalami perkembangan karena perumahan pada saat ini mengalami perubahan yang didorong oleh perubahan kondisi masyarakat dan perubahan sudut pandang masyarakat terhadap rumah²⁴⁵. Rumah tetap menjadi suatu kebutuhan dasar hanya rumah seperti apa yang diperlukan oleh masyarakat saat ini berbeda dengan waktu sebelumnya. Beberapa perubahan tersebut adalah:

1. Paradigma konsumen dalam memilih rumah

Pembeli rumah saat ini lebih memilih untuk memilih rumah yang berukuran kecil namun memiliki lokasi yang dekat dengan sarana prasarana umum dibandingkan dengan rumah yang luas namun jauh dari prasarana umum walaupun rumah tersebut berukuran lebih besar.

2. Suku bunga pinjaman yang tinggi

Tingkat suku bunga pada jangka panjang bergantung pada kondisi ekonomi sedangkan tingkat suku bunga pada jangka pendek bergantung pada permintaan dan penawaran uang di pasar uang. Kondisi ekonomi bergantung pada berbagai faktor seperti produktivitas dan pengeluaran pada ekonomi. Produktivitas ekonomi tidak hanya terkait dengan produktivitas riil²⁴⁶ suatu negara tetapi juga produktivitas relatif²⁴⁷ yaitu produktivitas suatu negara dibandingkan dengan produktivitas negara-negara lain di sekitarnya. Ketika terjadi kenaikan produktivitas dan konsumsi maka akan terjadi inflasi sehingga harga barang naik dan tingkat suku bunga pinjaman pun juga naik. Pada saat inflasi tinggi maka suku bunga pinjaman kredit akan naik termasuk di dalamnya suku bunga KPR. Semakin tinggi suku bunga KPR maka beban pengeluaran konsumen untuk membayar bunga akan semakin tinggi sehingga porsi penghasilan konsumen yang

²⁴⁵ Yucha, Nikma, Arif, Donny and Cecylia Sevana, Babby. *Perilaku Konsumen Terkait Loyalitas Pelanggan*. CV. Intelektual Manifes Media, 2024.

²⁴⁶ Aini, Huril, and Ahmad Tohirin. "Pengaruh Sektor Ekonomi Perbankan Terhadap Pembentukan Modal di Indonesia." *Jurnal BAABU AL-ILMI: Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Vol. 7. No. 1. 2024.

²⁴⁷ Rusydiana, Aam Slamet, Nisful Laila, and Sudana Sudana. "Efisiensi dan produktivitas industri perbankan pada sistem moneter ganda di Indonesia." *Jurnal Siasat Bisnis*. Vol. 23. No. 1. 2019..

digunakan untuk membayar KPR juga akan semakin besar. Hal ini akan menyebabkan pola perubahan konsumsi konsumen. Perubahan perilaku konsumen selanjutnya juga akan mempengaruhi pola konsumsi masyarakat secara keseluruhan.

3. Perubahan Demografi

Demografi dapat berubah dari waktu ke waktu. Perubahan demografi akan menyebabkan perubahan pada produktivitas dan konsumsi masyarakat. Saat ini demografi di Indonesia adalah demografi muda di mana lebih banyak penduduk berusia muda²⁴⁸. Penduduk yang berusia muda akan meningkatkan produktivitas suatu bangsa. Di sisi lain penduduk usia muda juga memiliki kebutuhan khusus misalnya kebutuhan akan rumah²⁴⁹. Ketika permintaan akan rumah meningkat sementara jumlah tanah di kota besar terbatas maka harga tanah dan rumah yang dibangun di atasnya akan meningkat. Semakin tinggi harga rumah maka akan semakin sulit bagi penduduk berusia muda untuk menjangkaunya.

Tujuan dari regulasi tidak hanya untuk mengatur tata cara bagaimana suatu hal dilakukan menurut hukum tetapi juga bagaimana masyarakat dimampukan. Regulasi diadakan untuk mendukung cita-cita bangsa Indonesia yang ada di dalam UUD 1945 yaitu untuk menciptakan kesejahteraan bagi seluruh bangsa Indonesia. Regulasi yang berbasis nilai keadilan bermartabat perlu memikirkan bagaimana aset dalam hal ini rumah dapat dimiliki oleh berbagai lapisan masyarakat di Indonesia dan tidak hanya golongan tertentu sehingga tercipta pemerataan.

²⁴⁸ Margaretha, Reny Maselati. "Hubungan Government Size dengan Kesejahteraan di Indonesia:: Peran Moderasi Bonus Demografi." *Journal Publicuho*. Vol. 7. No. 1. 2024.

²⁴⁹ Amir, Supriyadi. *Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda*. Penerbit Andi, Jogjakarta, 2024..

B. Kelemahan Struktur Hukum

Kelemahan struktur hukum adalah kelemahan adalah kelemahan yang terkait dengan struktur hukum di dalam suatu sistem hukum²⁵⁰. Dalam hal ini kelemahan struktur hukum di sistem hukum Indonesia. Di dalam suatu struktur hukum terdapat pembuat hukum dan penegak hukum. Peraturan perundangan di Indonesia memiliki tingkatan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU 12/2011) yang diubah dengan UU 15/2019. Undang-Undang di Indonesia dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama mitra kerjanya yaitu Kementerian terkait. Pada bidang perumahan terdapat beberapa Kementerian yang mengurus masalah perumahan. Terdapat Kementerian yang mengurus langsung masalah langsung perumahan yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Namun keberadaan rumah terkait dengan keberadaan tanah yang menjadi wewenang dari Kementerian Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan untuk pendanaannya maka diperlukan pendanaan dari Bank yang diatur oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Banyaknya pihak yang mengatur akan memerlukan koordinasi kebijakan dari Kementerian-kementerian dan lembaga tersebut. Koordinasi lintas sektor merupakan hal yang kompleks karena melibatkan pemangku kepentingan dengan paradigma yang berbeda. Contohnya adalah Kementerian ATR BPN berusaha agar semua kebijakan tata ruang dapat terlaksana dan tidak terbatas pada kebutuhan tanah perumahan. Sementara Kementerian PUPR tidak dapat membangun rumah dengan harga terjangkau jika harga tanah tinggi²⁵¹. Dari sisi bank maka prioritas Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan adalah untuk mengelola risiko dengan meminimalisasi risiko yang berarti Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan akan membatasi jumlah pinjaman untuk perumahan.

²⁵⁰ Hasan, Zainudin, et al. "Konstitusi Sebagai Dasar Hukum Dalam Pembangunan Sistem Hukum Nasional." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*. Vol 2. No 1. 2024

²⁵¹ Helpiastuti, Selfi Budi, Agus Suharsono, and Luh Gede Dewi Sari Astiti. "Peran Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Bali Dalam Pengawasan Pelayanan Publik Di Dinas PUPR Kota Denpasar." *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik*. Vol. 8. No. 2. 2023.

Kompleksitas struktur hukum ditambah dengan adanya pengaruh politik seperti Pemerintah yang menginginkan kebijakan yang populis dengan menyediakan rumah yang terjangkau. Konsekuensinya adalah agar harga rumah terjangkau maka dibangun rumah di daerah yang belum memiliki konektivitas dengan baik untuk mencari tanah dengan harga yang terjangkau. Bangunan dari rumah tersebut pun juga dibuat dengan ekonomis sehingga kualitas bangunan menjadi rendah. Konsekuensi dari hal ini adalah rumah yang dibuat tidak menarik minat konsumen kelas menengah dan tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah karena aksesnya yang belum terbentuk.

C. Kelemahan Budaya Hukum

Budaya hukum adalah perilaku masyarakat terhadap hukum yang berlaku pada masyarakat tersebut, dalam hal ini adalah perilaku masyarakat Indonesia terhadap hukum Indonesia. Di dalam hubungannya dengan hukum maka budaya hukum meliputi aspek²⁵²:

1. Nilai-nilai Hukum

Bagaimana nilai-nilai hukum merupakan nilai-nilai yang berasal dari masyarakat. Jika nilai-nilai hukum tidak sesuai dengan nilai-nilai yang ada di masyarakat misalnya adat istiadat maka akan terjadi benturan nilai²⁵³. Nilai-nilai hukum dapat berasal dari berbagai sumber seperti adat istiadat, agama dan berbagai nilai-nilai lokal lainnya.

2. Pengetahuan hukum masyarakat

Literasi hukum masyarakat akan mempengaruhi sudut pandang masyarakat terhadap hukum. Masyarakat yang lebih mengerti hukum dapat lebih mungkin menggunakan instrumen hukum untuk menyelesaikan masalahnya²⁵⁴.

²⁵² Muttaqin, Faizal Amrul, and Wahyu Saputra. "Budaya hukum malu sebagai nilai vital terwujudnya kesadaran hukum masyarakat." *Al-Syakhsyiah: Journal of Law & Family Studies*. Vol. 1. No. 2. 2019.

²⁵³ Silviana, Ana. "Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah." *Pandecta Research Law Journal*. Vol. 7. No. 1. 2012.

²⁵⁴ Pradoto, Waluyo Slamet, et al. "Penyebarluasan Pengetahuan Hukum Untuk Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat." *Adi Widya: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. Vol. 4. No. 2. 2020.

3. Pandangan terhadap hukum

Pandangan terhadap hukum adalah bagaimana masyarakat memandang hukum tersebut. Jika masyarakat memandang institusi hukum dapat memberikan keadilan maka masyarakat akan membawa permasalahan hukum tersebut kepada penegak hukum. Sebaliknya jika masyarakat memandang bahwa hukum cenderung memihak golongan tertentu misalnya golongan yang mempunyai maka masyarakat cenderung tidak memiliki kepercayaan terhadap nilai-nilai hukum atau tidak percaya bahwa nilai-nilai hukum yang ada akan diterapkan²⁵⁵.

4. Perilaku terhadap hukum

Pandangan terhadap hukum akan mempengaruhi perilaku masyarakat terhadap hukum. Masyarakat akan lebih sulit untuk memiliki kepatuhan terhadap hukum dan memiliki penghormatan yang lebih rendah terhadap hukum²⁵⁶.

Keempat aspek dalam budaya hukum akan saling mempengaruhi. Ketika hukum dibangun dari nilai-nilai yang berkembang di masyarakat maka masyarakat akan lebih mungkin untuk menghormati nilai-nilai tersebut. Penghormatan ini akan mempengaruhi perilaku masyarakat terhadap hukum. Ketika terdapat budaya hukum positif maka akan terdapat masyarakat yang menghormati hukum sehingga masyarakat akan berperilaku sesuai dengan ketentuan hukum. Sebaliknya ketika terdapat budaya hukum yang negative maka pandangan masyarakat terhadap hukum adalah negative sehingga tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum juga rendah²⁵⁷.

Di Indonesia literasi hukum masyarakat rendah sehingga pihak yang memiliki literasi hukum seperti bank dapat memanfaatkan posisinya untuk mengeluarkan perjanjian baku.

²⁵⁵ Rosana, Ellya. "Kepatuhan hukum sebagai wujud kesadaran hukum masyarakat." *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam*. Vol 10. No. 1. 2014.

²⁵⁶ Ar, Jefri, and Taufiq Ramadhan. "Pandangan Hukum Islam terhadap Akad Bai'Istighla". *Sahaja: Journal Sharia and Humanities*. Vol. 3. No. 1. 2024.

²⁵⁷ Ismail, Rd Diinaar, and Fathi Ahmad, Aditya. "Pengaruh Media Sosial Terhadap Perilaku Kriminologi: Studi Literature Review." *IJM: Indonesian Journal of Multidisciplinary*. Vol. 2. No. 6. 2024.

Perjanjian baku hanya memberikan pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian tersebut. Hal ini tidak sesuai dengan nilai-nilai Pancasila di mana bangsa Indonesia memiliki nilai musyawarah untuk mufakat. Paling tidak seharusnya ada kesempatan bagi debitor untuk menyatakan tingkat kesanggupannya atau keberatannya terhadap isi perjanjian. Rendahnya literasi hukum²⁵⁸ juga membuat debitor tidak dapat mencari alternatif untuk penyelesaian ketika terjadi sengketa terkait perjanjian tersebut.



²⁵⁸ Nugroho, Arief Teguh, Arum Tarina, and Nining Yurista Prawitasari. "Upaya Bersama Meningkatkan Kapasitas Sumber Daya Manusia dengan Pemahaman Literasi Hukum." *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. Vol. 4. No. 3. 2024.

BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR KREDIT PEMILIKAN RUMAH BERBASIS NILAI KEADILAN BERMARTABAT

A. Studi Perbandingan Regulasi Hukum di Berbagai Negara

Setiap negara memiliki regulasi pinjaman yang khas sesuai dengan negaranya. Perbedaan regulasi ini dipengaruhi oleh teori tentang hak milik yang dianut oleh suatu negara. Terdapat tiga teori tentang pemegang hak milik dalam proses pinjam meminjam aset berjaminan rumah. Teori ini juga disebut sebagai teori hipotek yang terdiri dari²⁵⁹ :

1. *Title Theory*

Pada teori ini pemegang hak milik adalah pemberi pinjaman dalam hal ini adalah bank yang memberikan pinjaman kepada debitor²⁶⁰. Rumah menjadi milik bank dan setiap kali debitor membayar maka “ekuitas” debitor di dalam rumah tersebut meningkat. Hal ini memudahkan bank jika terjadi gagal bayar karena bank dapat lebih mudah untuk melakukan penjualan aset terutama karena bank memegang hak milik atas rumah.

2. *Lien Theory*

Pada teori ini pemegang hak milik atas rumah adalah peminjam²⁶¹. Debitor meminjam dana dari bank dan kewajiban debitor adalah mengembalikan dana tersebut beserta bunganya. Status rumah seakan sebagai jaminan dalam gadai. Jika terjadi gagal bayar maka bank dapat mengajukan kepada pengadilan untuk melakukan penyitaan dan selanjutnya penjualan aset. *Lien theory* memberikan perlindungan lebih kepada debitor tetapi membuat bank menjadi tidak efisien dalam melakukan penyitaan dan penjualan aset jika gagal bayar. Salah satu

²⁵⁹ Bank Indonesia. *Supervisi Manajemen Risiko Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016

²⁶⁰ Park, K-Sue. "Property and Sovereignty in America: A History of Title Registries & Jurisdictional Power." *Yale Law Journal*. Vol. 133.No. 5. 2024.

²⁶¹ Paige, James. "Issues Involving the Misindexing of Real Estate Liens." *Available at SSRN 4732858* (2024).

sumber ketidakefisienan ini adalah masing-masing aset memerlukan proses pengadilan dalam proses likuidasinya.

3. *Intermediate Theory*

Teori ini adalah teori yang menjadi penengah antara Title Theory dan Lien Theory²⁶². Pada teori ini hak kepemilikan tetap dipegang debitor tetapi bank juga memegang beberapa hak yang memudahkannya untuk menjual rumah jika terjadi gagal bayar. Teori ini sebagai upaya untuk mencari titik tengah antara kepentingan kreditor dan perlindungan debitor.

Di Eropa teori hipotek terutama dibagi dua yaitu *Title Theory* dan *Lien Theory*. Dalam sudut pandang Eropa masing-masing pihak memiliki ekuitas dan hutang. Pada Title Theory karena hak berada di tangan bank maka bank memegang hak atas rumah dan debitor memiliki ekuitas. Debitor memperbesar ekuitas hingga semua hutangnya ke bank terbayar. Pada Lien Theory pemegang hak atas rumah adalah debitor dan debitor memiliki hutang kepada bank yang harus dilunasi. Inggris merupakan negara Eropa yang mengikuti *Title Theory* sedangkan negara-negara Eropa Daratan menganut *Lien Theory*.

Kebijakan lain yang menjadi ciri khas di Eropa adalah terkait nilai rumah. Di Eropa nilai rumah dapat berfluktuasi dan hal ini berbeda dengan negara seperti Indonesia di mana terjadi kenaikan nilai rumah dari waktu ke waktu. Pengaruh dari fluktuasi nilai rumah akan memungkinkan nilai rumah lebih rendah dari nilai pinjaman²⁶³. Penurunan nilai rumah akan menjadi masalah ketika debitor gagal bayar dan bank melikuidasi rumah. Oleh karena itu terdapat dua pilihan dari kreditor ketika terjadi gagal bayar²⁶⁴.

1. *Recourse*:

²⁶² Mikuš, Marek. "Tracking Mortgage Pathways in Zagreb: Everyday Economics of Debt, Housing Wealth, and Debtors' Agency in a European Semiperiphery." *Current Anthropology*. Vol 65.No. 4 .2024.

²⁶³ Cençon, Josefina, and Barna Elek Szabó. "Mortgage choice and inflation experiences in the Eurozone." *Journal of Monetary Economics*. 2024.

²⁶⁴ Gete, Pedro, and Franco Zecchetto. "Mortgage Design and Slow Recoveries: The Role of Recourse and Default." *Review of Economic Studies*. Vol. 91. No. 2. 2024.

Bank menjual properti dan ketika nilai properti tidak mencukupi maka bank dapat meminta debitor untuk menutup kekurangan pembayaran hutang dari harta pribadi debitor.

2. *Non Recourse*

Bank menjual properti dan ketika nilai tidak mencukupi maka bank tidak dapat meminta debitor untuk menutup pembayaran hutang dari harta pribadi debitor. Satu-satunya klaim kreditor adalah aset yang dijaminkan.

Terkait suku bunga di Eropa terdapat dua jenis tingkat suku bunga yaitu suku bunga tetap dan variabel. Perbedaan antara keduanya adalah:

1. Suku Bunga Tetap

Pada suku bunga tetap jumlah pembayaran adalah sama pada setiap cicilan dengan bunga yang telah ditentukan di awal. Suku bunga tetap lazim di negara seperti Perancis dan Jerman.

2. Suku Bunga Variabel

Pada suku bunga variabel jumlah pembayaran berubah sesuai dengan tingkat bunga acuan. Di Eropa tingkat suku bunga acuan adalah Euribor.

Terlepas dari kebanyakan negara-negara Eropa berada di bawah Uni Eropa yang membuat semua negara tersebut memiliki mata uang yang sama dengan satu Bank Sentral yang disebut European Central Bank namun tidak semuanya memiliki kebijakan tingkat suku bunga yang sama untuk KPR nya²⁶⁵.

Dalam pembayaran cicilan di Eropa selalu terdapat amortisasi pada setiap pembayarannya terlepas dari penggunaan suku bunga tetap atau variabel. Amortisasi artinya adalah pada setiap cicilan pembayaran cicilan akan digunakan untuk membayar baik pokok pinjaman dan bunga utang.

²⁶⁵ Eric Monnet, "The democratic challenge of Central bank credit policies", *Accounting, Economics, and Law: A Convivium*, 2023.

Terdapat perbedaan sudut pandang terhadap kepemilikan rumah dan hal ini akan mempengaruhi terhadap pendanaan rumah. Di Amerika Serikat di mana rumah dianggap sebagai aset yang merupakan hak individu pendanaan rumah didanai secara bebas baik melalui bank dan pasar modal. Oleh karena itu ada sekuritisasi KPR melalui pasar modal. Di Amerika juga terdapat program perumahan Federal yang ditujukan untuk perumahan bagi kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah namun jumlahnya terbatas dan Program Perumahan untuk Veteran. Pendekatan Amerikan ini memungkinkan seseorang untuk membeli banyak rumah sebagai aset investasi. Bahkan seseorang yang sudah memiliki rumah dapat menjaminkan rumahnya untuk mendapatkan pinjaman guna membeli rumah lainnya²⁶⁶.

Di Eropa terutama di bagian Eropa yang menganut negara kesejahteraan seperti di negara-negara Skandinavia kepemilikan rumah lebih tinggi²⁶⁷. Untuk menciptakan hal ini pemerintah mendorong aktifnya pasar perumahan, pengaturan tingkat suku bunga dan batasan dari *loan to value*. *Loan to Value* adalah mekanisme pemberian pinjaman dengan melihat seberapa besar nilai pinjaman dibandingkan dengan aset yang menjadi jaminan dari pinjaman tersebut. Secara umum LTV dibagi dua yaitu²⁶⁸:

1. *Loan to Value* tinggi

Loan to Value menentukan seberapa tinggi risiko yang ditanggung oleh pemberi pinjaman. Semakin tinggi LTV maka akan semakin tinggi risiko bagi bank. Tingginya risiko bank ini berasal dari rendahnya selisih pinjaman dengan nilai aset dan debitor yang berisiko dapat meminjam karena rendahnya uang muka yang harus dibayarkan.

²⁶⁶ André Cutrim Carvalho, "Frontiers and Economic Institutions in Brazil: an approach focused on the new institutional economics", *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Vol. 19, 2023.

²⁶⁷ Vangeel, Wouter, Laurens Defau, and Lieven De Moor. "Influence of a Mortgage Interest Deduction on Homeownership Attainment of European Households." *International Real Estate Review*. No. 27.Vol. 1.2024.

²⁶⁸ Bank Indonesia. *Supervisi Manajemen Risiko Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016.

2. *Loan to Value* rendah

Loan to Value rendah akan memberikan tingkat risiko yang lebih rendah bagi bank. Semakin rendah LTV berarti akan semakin tinggi uang muka yang dibayar oleh debitor sehingga menghindarkan bank dari debitor yang berisiko tinggi dan bank akan memiliki selisih yang besar antara nilai aset dengan nilai pinjaman.

Di negara-negara Skandinavia tingginya kepemilikan rumah didorong oleh beberapa faktor antara lain:

1. Tingginya subsidi rumah dari pemerintah

Pemerintah memberikan subsidi yang tinggi untuk pembelian rumah. Subsidi ini berbentuk antara lain²⁶⁹:

a. *Bolig Sparing for Young People (BSU)*

BSU merupakan bentuk tabungan oleh orang muda di mana kemudian tabungan itu menjadi uang muka untuk membeli rumah sehingga orang muda setelah menyelesaikan pendidikan tingginya dapat segera memiliki rumah²⁷⁰.

b. *Bolig Sosial*

Jika BSU ditujukan untuk kaum muda terutama yang sedang menempuh pendidikan tinggi maka BS ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Bantuan yang diberikan berupa sewa rumah murah dan subsidi uang muka untuk membantu debitor membeli rumah²⁷¹.

c. *State-Backed Mortgage Guarantees*

Semakin tinggi risiko dari debitor maka semakin sulit debitor mendapat pinjaman bank dan semakin tinggi tingkat suku bunga yang diberikan oleh bank. Jaminan dari

²⁶⁹ Vangeel, Wouter, Laurens Defau, and Lieven De Moor. "Influence of a Mortgage Interest Deduction on Homeownership Attainment of European Households." *International Real Estate Review*. Vol. 27.No. 1. 2024.

²⁷⁰ Frisvold, Ole Emil, and Erlend Eikestøl Læg Reid. *Det beste alternativet for boligsparing*. MS thesis. NTNU, 2024.

²⁷¹ Banerjee, Abhijit, et al. "Social protection in the developing world." *National Bureau of Economic Research*. 2024.

pemerintah akan memberikan keyakinan kepada bank untuk meminjamkan kepada debitor sekaligus menurunkan tingkat suku bunga pinjaman.

d. Mortgage Interest Deduction

Bunga dari pinjaman KPR dapat dikurangi dari pembayaran pajak yang dibayarkan oleh individu. Dengan demikian pajak yang dibayarkan oleh individu secara langsung akan membantunya untuk mengurangi beban pembayaran bunga cicilan rumah²⁷².

2. Asuransi sosial

Di negara-negara Skandinavia terdapat jaring pengaman sosial yang memungkinkan seseorang yang kehilangan pekerjaan, sakit dan mengalami disabilitas mendapat bantuan dari pemerintah. Dengan demikian ia tidak sampai berada dalam kondisi terpuruk secara ekonomi sehingga ketika orang tersebut kembali menemukan pekerjaan ia dapat kembali melaksanakan kewajibannya termasuk membayar KPR²⁷³.

3. Kepemilikan rumah sebagai rekayasa sosial

Kepemilikan rumah di negara kesejahteraan dianggap sebagai sarana untuk menciptakan kestabilan sosial dengan cara mengurangi masalah sosial seperti tuna wisma²⁷⁴. Kepemilikan rumah akan menciptakan solusi yang lebih bersifat lebih permanen daripada memberikan penampungan kepada warga negara yang tidak memiliki rumah.

Selain di Eropa Utara di Belanda dan di Kanada juga terdapat variasi pengaturan kebijakan terkait rumah. Kerajaan Belanda juga memberikan subsidi berupa pengurangan bunga cicilan dari pembayaran pajak. Perbedaannya adalah pemerintah Belanda mengenakan pajak yang besar terhadap rumah kedua yang dimiliki oleh penduduk. Hal ini merupakan

²⁷² Pietrzak, Marcin. "Non-Ricardian Borrowers and Mortgage Type: Implications for Monetary Policy Leaning against the Wind." *Journal of Central Banking Theory and Practice*. Vol. 13.No. 2. 2024.

²⁷³ Shah, Syed Sibghatullah, and Syed Akhtar Hussain Shah. "Trust as a determinant of Social Welfare in the Digital Economy." *Social Network Analysis and Mining*. Vol. 14. No. 1. 2024..

²⁷⁴ Nimtz, Christian. "Engineering concepts by engineering social norms: Solving the implementation challenge." *Inquiry*. Vol. 67.No. 6. 2024.

bentuk re-alokasi penghasilan terhadap pemilik modal dan untuk membatasi kepemilikan rumah. Pembatasan ini perlu karena luasan tanah Belanda yang terbatas. Pemerintah Kanada mengurangi risiko pinjaman KPR dengan memberikan asuransi universal untuk para debitor. Asuransi universal memberikan tambahan biaya bagi debitor tetapi di sisi lain asuransi universal mengurangi risiko bagi kreditor dan juga memungkinkan bagi kreditor untuk memberikan pinjaman ke banyak debitor yang dulu tidak cukup aman untuk diberikan pinjaman. Pendekatan Kanada merupakan pendekatan yang kontra dengan pendekatan Amerika Serikat. Di Amerika bukan risiko yang dikurangi melainkan biaya bunga yang dinaikkan. Peminjam yang lebih berisiko ini disebut sebagai peminjam *subprime*. Di Amerika investor diberikan pilihan untuk memberikan pinjaman kepada peminjam *subprime* yang memberikan bunga lebih tinggi dengan segala resiko nya.

Di Amerika Serikat terdapat pendekatan manajemen risiko dengan menggunakan skor kredit. Setiap individu harus mengembangkan skor kreditnya agar dapat memperoleh kredit dalam jumlah yang lebih besar seperti kredit rumah. Seorang debitor perlu mengembangkan skor kreditnya. Skor kredit ini akan menentukan kelayakan seseorang untuk mendapatkan kredit dan berapa besar tingkat suku bunga yang diberikan kepadanya. Oleh karena itu agar dapat meminjam KPR maka seorang debitor perlu mengembangkan kredit skornya hingga akhirnya layak untuk membeli rumah. Hal ini berbeda dengan pendekatan KPR di negara-negara pada umumnya di mana seseorang yang tidak pernah memiliki sejarah kredit pun dapat meminjam dari bank asalkan bank menganggapnya layak.

Di Amerika Serikat terdapat berbagai subsidi sebagai bagian dari program pemerintah yang bertujuan untuk membuat perumahan lebih terjangkau bagi individu dan keluarga berpenghasilan rendah. Subsidi ini bisa dalam berbagai bentuk, termasuk:

1. Program Voucher Pilihan Perumahan²⁷⁵:

Ini adalah program subsidi perumahan terbesar di AS. Program ini memberikan voucher kepada peserta yang memenuhi syarat untuk membantu mereka membayar sewa di pasar swasta. Peserta biasanya membayar 30% dari pendapatan mereka untuk membayar sewa, dan sisanya ditanggung oleh voucher.

2. Perumahan Sewa Bersubsidi:

Jenis perumahan ini dimiliki atau dioperasikan oleh tuan tanah swasta yang menerima dana pemerintah untuk menawarkan potongan harga sewa kepada penyewa yang memenuhi syarat.

3. Perumahan Umum:

Ini adalah perumahan yang dimiliki dan dioperasikan oleh otoritas perumahan publik (*Public Housing Agency*)²⁷⁶. Perumahan ini biasanya diperuntukkan bagi keluarga berpenghasilan sangat rendah, lansia, dan penyandang disabilitas.

4. Program Bantuan Sewa Lainnya:

Ada berbagai program bantuan sewa lainnya yang tersedia untuk kelompok tertentu, seperti veteran, penduduk asli Amerika, dan penderita AIDS.

Dalam memberikan kredit bank memiliki tahapan. Secara garis besar tahapan tersebut dimulai dari tahap pengumpulan di mana bank mengumpulkan dana yang selanjutnya dana tersebut akan dialokasikan untuk kemudian disalurkan kepada peminjam dana. Masing-masing aktivitas dari siklus tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan dana

²⁷⁵ Newman, Sandra, et al. "Experimental evidence shows that housing vouchers provided measurable benefits, including parent stress reduction: Study examines effect of housing vouchers on health and families." *Health Affairs*. Vol. 43. No. 2. 2024.

²⁷⁶ Sisson, Alistair. "Public housing and territorial stigma: towards a symbolic and political economy." *Housing Studies*. Vol. 39. No. 5. 2024.

Pengumpulan dana adalah langkah awal yang dilakukan bank untuk menghimpun dana masyarakat. Aktivitas ini terjadi pada proses awal aktivitas perbankan. Pada saat mengumpulkan dana bank menawarkan tingkat bunga tertentu kepada masyarakat²⁷⁷. Tinggi rendahnya tingkat bunga akan mempengaruhi aktivitas bank selanjutnya. Tingkat suku bunga yang diberikan oleh bank dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain suku bunga acuan. Suku bunga acuan mempengaruhi tingkat suku bunga bank antara lain:

a. Secara langsung

Suku bunga acuan digunakan sebagai acuan dalam bank untuk menentukan tingkat suku bunga kredit yang akan diberikan kepada debitor.

b. Secara tidak langsung

Secara tidak langsung suku bunga acuan akan digunakan untuk menghitung imbal balik balik dari aset lainnya seperti obligasi dan saham. Ketika suku bunga acuan rendah maka imbal balik saham akan relatif tinggi sehingga investor akan berinvestasi ke saham daripada meletakkan uang di bank. Ketika suku bunga acuan meningkat menjadi lebih tinggi maka obligasi akan menjadi lebih menarik sehingga investor akan berinvestasi di obligasi. Ketika investor meletakkan dananya di aset selain tabungan maka biaya bunga bank untuk menarik investor akan meningkat sehingga pada akhirnya biaya bunga yang akan dikenakan investor kepada debitor juga akan meningkat.

2. Pengalokasian dana

Pengalokasian dana dilakukan oleh manajer risiko di bank di bagian yang disebut sebagai *middle office*. Manajer risiko akan berusaha mengalokasikan dana dengan

²⁷⁷ Tran, Vuong Thao, and Hoa Nguyen. "Competition, liquidity creation and bank stability." *Accounting & Finance*. Vol 64.No. 2.2024.

memperhatikan risiko yang dapat ditanggung bank. Pada prakteknya bank berusaha memaksimalkan keuntungan dengan tetap memperhatikan risiko.

3. Penyaluran dana

Dana yang sudah dialokasi per bagian kemudian disalurkan oleh bagian pemasaran kredit. Misalnya jika bank mengalokasikan sepuluh persen dari dana kreditnya untuk KPR maka pemasar kredit akan memasarkan dana ini kepada nasabah. Selanjutnya ketika ada nasabah yang mengajukan pinjaman makaajuan tersebut akan diberikan kepada analis kredit yang akan menganalisa kelayakan calon debitur. Indonesia tidak menganut sistem skor kredit seperti di Amerika Serikat namun di Indonesia menganut sistem penalti kredit yaitu ketika seseorang gagal bayar maka ia akan tercatat di sistem Bank Sentral yang disebut dengan *BI Checking* sehingga tidak dapat memperoleh kredit dari bank. Kelayakan seseorang dilihat dari beberapa faktor antara lain:

a. Penghasilan

Penghasilan merupakan faktor utama yang menentukan kelayakan seorang debitur. Bank akan membandingkan penghasilan debitur dengan jumlah pinjamannya dan berapa pinjamannya di bank lain.

b. Keberlanjutan Penghasilan

Selain penghasilan faktor lainnya adalah keberlanjutan penghasilannya, misalnya jika seorang peminjam adalah pekerja swasta yang telah berusia 40 tahun maka usia produktifnya tinggal 15 tahun lagi sebelum pensiun.

c. Karakteristik risiko

Karakteristik risiko terkait dengan faktor keberlanjutan penghasilan. Jika seseorang memiliki penghasilan yang stabil dan keberlanjutan seperti Pegawai Negeri Sipil maka ia akan relatif lebih tidak berisiko dibandingkan dengan pengusaha usaha kecil dan menengah yang memiliki penghasilan bersih dalam jumlah yang sama.

d. Aset lainnya

Bank akan melihat seberapa banyak aset lainnya yang dimiliki oleh seorang debitor. Misalnya jika seorang debitor yang telah melunasi sebuah rumah maka akan dianggap lebih kredibel dibandingkan dengan debitor yang belum pernah memiliki rumah.

Likuiditas pendanaan sektor perumahan bukan hanya masalah yang unik dengan bangsa Indonesia. Negara maju seperti Amerika Serikat juga mengalami masalah pendanaan likuiditas perumahan. Untuk mengatasi masalah ini Amerika Serikat menggunakan pasar uang sebagai sekunder sebagai sumber pendanaan alternatif didukung oleh institusi yang disponsori oleh pemerintah yang disebut *Federal National Mortgage Association (Fannie Mae)* dan *Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac)*. Tugas dari dua institusi ini adalah:

1. Membeli Kredit Perumahan Rakyat

Tugas dari Fannie Mae and Freddie Mac adalah membeli KPR dari peminjam dalam hal ini sehingga bank mendapatkan dana segar pada saat itu juga yang dapat digunakan oleh bank untuk memberi pinjaman lainnya²⁷⁸.

2. Melakukan sekuritisasi

Setelah KPR dibeli dari bank maka Fannie Mae dan Freddie Mac kemudian menjual KPR tersebut ke investor melalui pasar uang. Proses ini disebut dengan sekuritisasi. Selanjutnya KPR yang telah disekuritisasi dibeli oleh investor institusional baik di dalam dan di luar Amerika Serikat²⁷⁹.

3. Mengurangi tingkat suku bunga pinjaman

Melalui proses sekuritisasi bank mampu meningkatkan nilai aset sehingga meningkatkan total imbal balik bank walaupun bank mengurangi tingkat suku bunga

²⁷⁸ Deng, Yongheng, Susan M. Wachter, and Heejin Yoon. "The American Housing Finance System: Structure, Evolution, and Implications." *Evolution, and Implications*. 2024..

²⁷⁹ Sánchez Sánchez, Germán. "Essays on the Housing and Mortgage Markets". Dissertation: University of Pennsylvania, 2024..

pinjamannya. Sebaliknya investor institusional juga mendapatkan akses ke instrumen investasi yang semakin beragam.

Untuk memastikan agar proses ini berjalan lancar maka ada institusi yang menjamin pinjaman KPR yang di sekuritisasi tersebut. Institusi penjamin tersebut dapat berasal dari pihak swasta yaitu *monoline insurer* atau Government National Mortgage Association (Ginnie Mae) yang merupakan institusi milik pemerintah Federal Amerika. Ketiga institusi ini adalah institusi yang berada di belakang layar pada proses pinjaman KPR. Debitor hanya berurusan dengan bank dan bank lah yang selanjutnya berurusan dengan ketiga institusi tersebut.

Rumah adalah bagian dari mimpi orang Amerika atau yang disebut *American Dreams*. Untuk memampukan orang Amerika membeli rumah maka diperlukan pendanaan dari bank. Karena tingginya tingkat konsumsi masyarakat Amerika Serikat maka jumlah tabungan di bank menjadi rendah dan kredit yang dapat disalurkan juga menjadi rendah. Untuk mengatasi itu maka pemerintah menarik dana dari investor dengan melakukan sekuritisasi pinjaman KPR. Bagi investor terdapat tiga keuntungan dari berinvestasi pada sekuritas pinjaman KPR yaitu:

1. Likuiditas

Investor tidak mengalami masalah likuiditas jika berinvestasi pada sekuritisasi KPR. Hal ini berbeda bila investor membeli rumah dengan berhutang. Investor akan terikat pada utang KPR dan setelah lunas pun untuk mencairkan investasinya maka investor harus menjual rumah tersebut. Sekuritisasi KPR menghindarkan investor dari semua kerepotan ini.

2. Alternatif portofolio

Sekuritisasi KPR memberikan pilihan alternatif investasi selain saham dan obligasi perusahaan. Saham dan obligasi perusahaan sama-sama terikat pada nilai perusahaan dan tidak mudah menilai perusahaan. Hal ini berbeda dengan sekuritisasi pinjaman KPR yang nilainya terikat pada aset berwujud yaitu rumah yang lebih mudah dinilai.

3. Investasi ritel

Sekuritisasi KPR memungkinkan investor ritel untuk membeli aset tersebut sehingga memperluas sumber pendanaan perumahan dari investor²⁸⁰.

Bila dibandingkan antara regulasi di Eropa dengan Inggris/Amerika dan dengan Indonesia maka akan terlihat seperti pada tabel di bawah ini:

Regulasi	Eropa	Inggris/Amerika	Indonesia
Teori Kepemilikan	<p>Lien Theory : hak milik dimiliki debitor dan debitor berkewajiban mengembalikan ke bank dana pinjaman tersebut.</p> <p>Konsekuensi dari lien theory adalah debitor telah memiliki hak atas rumah sehingga debitor lebih terlindungi hak kepemilikannya.</p>	<p>Title Theory : hak milik rumah dimiliki bank sampai debitor melunasi utangnya kepada bank.</p> <p>Konsekuensi dari title theory adalah debitor berada dalam posisi lebih lemah karena hak kepemilikan rumah berada di bank sehingga jika terjadi gagal bayar maka bank akan lebih mudah melakukan tindakan terhadap aset yang dikuasainya.</p>	<p>Indonesia cenderung menganut title theory di mana bank membeli rumah dari pengembang dan sertifikat atas nama pengembang. Setelah debitor melunasi hutangnya maka debitor dapat melakukan balik nama.</p> <p>Di Indonesia jika terjadi gagal bayar maka debitor memiliki sedikit kesempatan untuk melakukan banding dan umumnya berakhir pada penyitaan atau penjualan aset oleh bank.</p>
Subsidi Perumahan	<p>Di Eropa terdapat kebijakan Boligsparing for</p>	<p>Amerika Serikat memiliki Program Berupa Voucher</p>	<p>Di Indonesia subsidi perumahan hanya untuk kalangan Masyarakat</p>

²⁸⁰ McCarthy, Barra. "Institutional Investment and Residential Rental Market Dynamics". Central Bank of Ireland, No. 1/RT/24. 2024.

	Young People (BSU) yang ditujukan untuk memberikan subsidi bagi masyarakat berusia muda yang baru bekerja untuk berkesempatan mendapatkan rumah.	Perumahan dan Sewa Murah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan yang memiliki penyakit akut.	Berpenghasilan Rendah melalui kebijakan subsidi bunga.
Regulasi Fiskal	Di Eropa terdapat kebijakan Mortgage Interest Deduction yaitu pengurangan pajak dengan menggunakan bunga pinjaman.	Di Amerika terdapat batasan bunga yang dapat dikurangkan ke pajak bergantung pada nilai jumlah pinjaman.	Di Indonesia tidak terdapat kebijakan fiskal terkait pengurangan beban pajak dengan menggunakan bunga utang KPR.
Alternatif Pendanaan	Pendanaan berasal dari bank namun pemerintah memberikan bantuan dengan memberikan asuransi untuk menanggung peminjam jika terjadi gagal bayar.	Di Amerika terdapat Ginnie Mae dan Fannie Mae untuk membantu sekuritisasi pinjaman untuk meningkatkan likuiditas dan alternative pendanaan.	Bank menjadi sumber pendanaan terutama bank-bank besar yang memberikan KPR dengan bunga yang lebih rendah.

B. Rekonstruksi Regulasi Nilai-Nilai Keadilan Untuk Perlindungan Hukum Debitor Terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Debitor bergantung Nilai-nilai yang dianut suatu negara. Di Indonesia nilai-nilai yang dianut adalah national values atau nilai-nilai nasional yang ada di Indonesia. Nilai-nilai ini bersumber dari Pancasila yang merupakan sumber dari segala sumber hukum dan juga di dalam konstitusi Indonesia yaitu UUD 1945. Di dalam Pancasila

terdapat nilai-nilai yang kemudian menjadi dasar untuk menciptakan nilai-nilai keadilan bermartabat.

Salah satu nilai dasar bangsa Indonesia adalah kesetaraan di mata hukum. Kesetaraan di mata hukum ini didasari oleh sila kedua Pancasila yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab yang terkait dengan sila pertama Pancasila yaitu KeTuhanan Yang Maha Esa. Ketika suatu masyarakat atau suatu bangsa percaya bahwa semua makhluk adalah ciptaan Tuhan seharusnya bangsa tersebut juga bahwa Tuhan menciptakan semua manusia sama segambar dan serupa dengan Tuhannya. Sehingga tidak ada lagi diskriminasi antar manusia. Perilaku tersebut diwujudkan dalam sila kedua bahwa hubungan antar manusia adalah hubungan yang berkeadilan di dalam suatu peradaban.

Di dalam hubungan antar sesama manusia harusnya terdapat hubungan yang saling transparan di mana setiap pihak menyampaikan terkait persyaratannya masing-masing. Dalam hal ini seharusnya tidak ada satu pihak pun yang menyimpan informasi yang bersifat materiil. Informasi materiil adalah informasi yang jika disampaikan akan mengubah keputusan pihak yang berkontrak. Alasan seseorang menyimpan informasi materiil adalah karena informasi materiil tersebut menguntungkan pihak yang menyimpannya. Bank dan debitur memiliki hubungan yang saling membutuhkan. Kedua pihak tidak boleh menyimpan informasi yang material dari satu sama lainnya. Bila dilihat dari sisi debitur maka debitur berhak mendapatkan pengungkapan secara sepenuhnya atau full disclosure.

Suatu hubungan dapat ideal jika kedua pihak yang memiliki posisi yang setara. Sebaliknya ketika salah satu pihak memiliki posisi dominan dan pihak lainnya memiliki posisi yang lebih lemah maka hubungan tersebut akan sulit untuk setara. Pihak yang dominan dapat memanfaatkan posisinya untuk mengeksploitasi pihak yang berada dalam posisi yang lebih lemah. Dalam hal ini bank di Indonesia berada dalam posisi dominan sehingga dapat memaksakan posisinya. Salah satu bentuk pemaksaan tersebut adalah dengan penarapan

perjanjian baku oleh bank. Perjanjian baku merupakan bentuk perjanjian yang berasal dari Barat yang berkembang untuk mempercepat proses efisiensi bisnis²⁸¹. Tidak semua nilai-nilai dari Barat cocok diterapkan di Indonesia. Salah satunya adalah perjanjian baku. Hubungan yang dibangun di Indonesia adalah hubungan yang berdasar atas nilai-nilai keadilan di mana hubungan didasarkan atas suatu musyawarah yang menghasilkan mufakat. Hubungan yang ada di dalam nilai-nilai dari Pancasila bukanlah sebuah hubungan yang hanya bersifat transaksional.

Perjanjian baku memiliki dalam Kredit Perjanjian Rumah memiliki konsekuensi bagi debitor jika debitor memutuskan untuk menolaknya. Konsekuensinya adalah debitor harus mengembalikan sisa hutang dari KPR. Ketika debitor tidak mampu melakukan ini maka debitor akan dianggap ingkar atau wanprestasi. Pada suatu hubungan yang bersifat transaksional hal ini yang terjadi. Padahal debitor juga berhak untuk mendapatkan solusi yang adil dan berimbang atas masalahnya. Ketika salah satu pihak dalam hubungan perjanjian gagal memenuhi kewajibannya maka pihak tersebut perlu mendapatkan solusi. Dalam hal ini ketika bank misalnya secara sepihak menaikkan suku bunga yang menyebabkan debitor tidak sanggup membayar maka debitor yang tidak sanggup membayar perlu mendapatkan solusi.

Selama ini solusi dari bank terutama adalah likuidasi atau penjualan aset dari debitor. Namun rumah merupakan aset yang berbeda dengan aset lain yang dapat disita bagi bank begitu saja. Rumah tempat tinggal yang dijadikan jaminan dalam KPR akan mempengaruhi kehidupan dari peminjam. Ketika bank menyita rumah dari debitor maka debitor tidak akan memiliki tempat tinggal. Hal ini berbeda dengan seorang debitor yang memiliki lebih dari satu rumah dan menjadikan rumah sebagai sarana investasinya. Dalam hal ini debitor berhak mendapatkan perlindungan dari penyitaan aset yang semena-mena. Ketika bank menaikkan tingkat suku

²⁸¹ Anggriani, Reni Ayu, et al. "Implementation of the Principle of Freedom of Contract in Business Agreement Law and Its Implications for Justice." *INTERDISIPLIN: Journal of Qualitative and Quantitative Research*.. Vol 1. No. 3 . 2024.

bunga maka potensi gagal bayar akan naik. Ketika terlalu banyak debitor mengalami gagal bayar. Jumlah gagal bayar debitor akan berpengaruh terhadap likuiditas bank. Ketika suatu bank mengalami kesulitan likuiditas maka bank tersebut akan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya terhadap nasabah. Berbeda dengan industri lainnya, industri perbankan didasarkan atas dasar kepercayaan. Ketika masyarakat kehilangan kepercayaan pada sistem perbankan maka akan berakibat sistemik pada perekonomian. Jadi pada jangka panjang tindakan bank yang menaikkan bunga secara sepihak dan tidak memberikan solusi yang baik bagi debitor akan berdampak tidak hanya terbatas pada bank tersebut tetapi juga pada perekonomian secara keseluruhan.

Terdapat juga nilai-nilai Barat yang bisa diadopsi yaitu nilai-nilai keberpihakan. Pada nilai-nilai yang berkembang di Eropa terdapat keberpihakan pemerintah pada masyarakat. Dalam hal ini perlindungan hukum ditujukan kepada pihak yang berada pada posisi lebih lemah sehingga seakan-akan pihak yang dominan menjadi didiskriminasi. Namun dasar nilai ini adalah pihak yang dominan telah mampu melindungi kepentingannya, berbeda dengan pihak yang berada paling lemah. Perlindungan KPR misalnya ditujukan kepada berbagai segmen masyarakat dan tidak hanya terbatas pada penghasilannya. Terdapat segmen masyarakat berpenghasilan rendah dan juga terdapat golongan muda, atau orang yang sudah tua yang memerlukan tempat tinggal.

Nilai-nilai di Amerika Serikat dan Inggris cenderung untuk memberikan suatu perlakuan yang sama. Nilai-nilai ini sebenarnya telah diterapkan di Indonesia pada sistem pajak penghasilan di mana setiap orang di Indonesia mendapatkan penghasilan tidak kena pajak yang sama terlepas dari jumlah total penghasilannya. Namun karena terdapat batasan yang rendah sehingga jika seseorang memiliki penghasilan tinggi maka ia akan tetap membayar pajak yang tinggi. Begitu pula dengan nilai perlindungan hukum, setiap orang mendapatkan perlindungan

hukum yang sama. Namun ketika orang tersebut berada dalam posisi yang lebih lemah maka barulah ia akan mendapatkan tambahan perlindungan hukum.

Nilai keberpihakan ini perlu dilakukan oleh pemerintah Indonesia melalui regulasi yang memberikan perlindungan yang berpihak kepada yang berada pada posisi yang lebih lemah. Karena nilai-nilai keadilan tidak dapat dilepaskan dari nilai-nilai keseimbangan di mana keadilan tidak berarti suatu hal yang sama melainkan suatu hal yang mempertimbangkan posisi dari masing-masing pihak. Dalam hal regulasi kontrak KPR antara bank dan debitur maka yang harus diperhatikan adalah posisi debitur di Indonesia yang berada dalam posisi lebih lemah dan memerlukan perlindungan hukum dari pemerintah.

C. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat

1. Posisi Dominan Bank Sebagai Kreditor di Indonesia

A. Analisis Posisi Dominan

Di dalam suatu industri posisi dominan berarti kondisi di mana salah satu pelaku pasar memiliki kekuatan yang besar untuk mempengaruhi pasar. Posisi dominan dapat dimiliki oleh produsen, konsumen atau bahkan pemasok. Untuk mengetahui apakah suatu industri terdapat pihak yang memiliki posisi dominan maka dapat dilakukan tes secara ekonomi. Tes untuk melihat posisi dominan terdiri dari beberapa jenis dan beberapa tingkatan. Secara jenisnya maka analisa terkait posisi dominan dibagi tiga yaitu analisis pangsa pasar, analisis hambatan masuk, dan analisis perilaku pasar. Analisa dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode analisis atau dengan menggabungkan lebih dari satu metode analisis. Metode analisis tersebut seperti di bawah ini:

1. Analisis Pangsa Pasar

Analisis pangsa pasar adalah analisis yang paling umum untuk menentukan posisi dominan dari pelaku usaha. Analisis pangsa pasar terdiri dari beberapa jenis antara lain:

a. Analisis penguasa pangsa pasar dominan

Analisis penguasa pangsa pasar dominan adalah dengan melihat apakah ada salah satu produsen atau konsumen yang menguasai pangsa pasar lebih dari 40 persen. Jika ada salah satu pelaku pasar yang memiliki pangsa pasar sebesar 40 persen atau lebih maka berarti terdapat pemain dominan di pasar dan cenderung mengarah ke terjadinya monopoli.

b. Analisis konsentrasi pasar

Analisis konsentrasi pasar juga disebut juga concentration ratio. Berbeda dengan analisis pangsa pasar dominan, analisis konsentrasi pasar tidak hanya melihat kekuatan dominan dari satu pelaku pasar melainkan kekuatan dominan dari beberapa pelaku pasar. Untuk melakukan analisis dominan maka jumlah kekuatan pasar dari beberapa pelaku pasar dapat dijumlahkan. Jumlah dari pelaku pasar yang dijumlahkan tergantung dari karakteristik setiap industri. Jumlah yang umum digunakan adalah 4, 8 dan 12. Ketika suatu kelompok produsen atau konsumen mendominasi pasar maka dapat dikatakan terdapat posisi dominan. Analisis ini dilakukan dengan menjumlahkan pangsa pasar dari sejumlah pelaku pasar. Contohnya adalah ketika analisis dilakukan terhadap 4 perusahaan di dalam suatu industri maka total dari pangsa pasar di dalam suatu industri ditambahkan dan dilihat perbandingan berdasarkan besarnya pasar. Hasil dari analisis konsentrasi adalah persentase penguasaan pasar dengan jumlah paling tinggi adalah 100 persen. Analisis konsentrasi pasar berfokus pada analisis kekuatan pasar dari beberapa pelaku pasar dan tidak menganalisis

seluruh pelaku pasar yang ada. Oleh karena itu terdapat analisis yang menyertakan seluruh pelaku pasar yang disebut sebagai analisis Herfindahl-Hirschman Index (HHI).

c. Analisis konsentrasi pasar Herfindahl-Hirschman Index (HHI)

Analisis konsentrasi pasar HHI melibatkan seluruh pelaku pasar. Konsekuensinya analisis ini dapat lebih sensitif terhadap perubahan pangsa pasar yang terjadi di dalam suatu industri. Analisis HHI dilakukan dengan menjumlahkan kuadrat semua pangsa pasar di suatu industri. Angka HHI tertinggi adalah 10.000. Bila hasil dari perhitungan HHI lebih besar dari 2.500 maka terdapat pelaku usaha yang memiliki posisi dominan di pasar.

2. Analisis Hambatan Masuk

Analisis hambatan masuk adalah analisis yang melihat seberapa tinggi atau seberapa rendah hambatan untuk masuk ke dalam suatu industri. Analisis ini penting untuk melihat bagaimana perusahaan di dalam suatu industri mempertahankan pasarnya dan bagaimana perusahaan di luar industri dapat masuk. Semakin tinggi hambatan untuk masuk maka tingkat kegagalan perusahaan baru akan lebih rendah sehingga perusahaan di dalam industri dapat mempertahankan pangsa pasarnya.

Hambatan untuk masuk ke suatu pasar terdiri dari:

a. Hambatan struktural

1. Skala ekonomi

Skala ekonomi adalah suatu strategi perusahaan untuk menekan biaya dengan mengutilisasi aset tetap. Perusahaan dapat membeli aset tetap yang memiliki tingkat produksi yang lebih besar sehingga menurunkan kos produksi per barang atau jasa. Perusahaan yang sudah berada di dalam industri dapat

melakukan skala ekonomi karena telah memiliki pangsa pasar yang besar. Hal yang sama tidak dapat dilakukan oleh perusahaan yang baru berdiri.

2. Diferensiasi produk

Diferensiasi produk adalah upaya perusahaan untuk membedakan dirinya dengan pesaing yang ada di pasar. Perusahaan yang telah ada di industri telah memiliki pelanggan dan sebagian dari pelanggannya adalah pelanggan loyal yang tidak mudah beralih.

3. Biaya peralihan atau switching cost

Pelanggan tidak mudah beralih ke produk atau jasa yang baru karena pelanggan akan menanggung biaya peralihan atau *switching cost*. Biaya peralihan adalah biaya-biaya yang akan timbul jika seorang konsumen membeli suatu barang selain dari harga barang atau jasa utamanya. Contoh adalah ketika sebuah perusahaan beralih dari telepon genggam android ke telepon genggam Iphone. Selain harga Iphone yang harus ditanggung perusahaan juga harus membeli piranti lunak yang baru.

4. Akses ke saluran distribusi

Perusahaan yang telah mapan memiliki hubungan dengan distributor. Sedangkan perusahaan yang baru berdiri pertama-tama harus mengeluarkan biaya marketing dan kemudian membangun jalur distribusi.

5. Kebutuhan modal

Konsekuensi dari kebutuhan untuk membangun diferensiasi, membentuk saluran distribusi dan menjual dengan harga yang terjangkau adalah modal yang besar.

b. Hambatan strategis

1. Harga predator

Perusahaan yang telah mapan akan memiliki struktur kos yang lebih baik karena skala ekonomi. Oleh karena itu perusahaan yang telah mapan dapat menerapkan metode harga predator yaitu menjual harga dengan diskon bahkan pada tingkat ekstrem menjual harga di bawah harga produksinya.

2. Periklanan agresif

Perusahaan yang telah mapan dapat melakukan periklanan yang agresif. Iklan agresif tidak merugikan bagi perusahaan mapan karena akan ditanggung oleh jumlah produk yang banyak namun hal ini akan memperkuat diferensiasi terhadap produk pesaing.

3. Kontrak eksklusif

Kontrak eksklusif adalah bentuk kontrak antara produsen dengan pemasok atau distributor yang isinya melarang pemasok dan distributor melayani pesaing. Pemasok dan distributor akan menyetujui hal ini jika produsen membeli banyak atau memberikan perlakuan khusus kepada distributor.

c. Hambatan regulasi

1. Lisensi dan perizinan

Setiap perusahaan memerlukan legalitas untuk beroperasi. Semakin kompleks suatu industri maka akan semakin kompleks izin yang diminta oleh regulator.

2. Standar produk

Regulator akan menetapkan suatu standar produk yang harus dipenuhi oleh produsen. Pemenuhan ini akan memakan biaya dan memerlukan waktu bagi perusahaan baru.

3. Tarif dan kuota

Regulator dapat mengenakan tarif dan kuota untuk barang asing yang masuk ke Indonesia yang akan berakibat perusahaan baru yang masih mengandalkan barang atau jasa dari luar negeri akan lebih mahal untuk memperolehnya.

3. Analisis Perilaku Pasar

Perusahaan yang memiliki posisi dominan dapat memiliki perilaku yang tidak dapat dilakukan oleh perusahaan yang tidak memiliki posisi dominan antara lain

1. Penetapan harga yang tinggi

Perusahaan yang memiliki dominan dapat menetapkan harga yang tinggi karena tahu konsumen memiliki pilihan yang terbatas sehingga perusahaan yang memiliki posisi dominan dapat mengekstrak kesejahteraan konsumen.

2. Pembatasan pasokan

Bila penetapan harga merupakan mekanisme harga maka pembatasan pasokan adalah mekanisme yang memanfaatkan kuantitas produksi sehingga dengan terbatasnya pasokan maka harga produk akan naik.

3. Diskriminasi harga

Ketika perusahaan memiliki posisi dominan maka perusahaan dapat melakukan diskriminasi harga terhadap konsumen sehingga perusahaan akan dapat memaksimalkan penjualan. Jenis-jenis diskriminasi harga antara lain adalah:

a. Diskriminasi harga tingkat pertama

Diskriminasi harga tingkat pertama disebut juga dengan diskriminasi harga sempurna. Diskriminasi harga sempurna hanya bisa dilakukan jika produsen memiliki informasi terkait kemampuan dan kesediaan membayar masing-masing konsumen sehingga produsen dapat menetapkan berdasarkan kemampuan bayar konsumen tersebut.

Diskriminasi ini akan memberikan keuntungan yang paling optimal bagi perusahaan.

b. Diskriminasi harga tingkat kedua

Diskriminasi harga tingkat kedua adalah usaha mendiskriminasi konsumen jika produsen tidak mengetahui kesediaan membayar konsumen. Produsen menggunakan jumlah barang sebagai alat untuk mendiskriminasi. Produsen memberikan harga yang lebih rendah ketika produsen membeli dalam jumlah yang lebih besar.

c. Diskriminasi harga tingkat ketiga

Diskriminasi harga tingkat ketiga adalah ketika produsen mengetahui bahwa kesediaan membayar dari beberapa kelompok konsumen. Setiap kelompok diberi harga yang berbeda dan produk yang dibedakan. Contohnya adalah penumpang kereta api. Penumpang kereta api kelas eksekutif membayar harga yang jauh lebih mahal dari kelas ekonomi dan mendapatkan tempat duduk yang lebih baik namun kedua kelas tetap sampai tujuan pada saat yang bersamaan. Diskriminasi tingkat ketiga hanya akan berhasil bila setiap kelompok tidak dapat berpindah ke kelompok lainnya.

4. Akuisisi pesaing

Perusahaan yang dominan dapat mengakuisisi pesaing sehingga persaingan menjadi lebih tidak kompetitif dan produsen dapat memperkuat posisinya. Produsen dapat memperkuat posisinya melalui akuisisi dengan cara:

a. Penambahan aset dari pesaing

- b. Pengurangan kompetisi yang berarti berkurangnya biaya pemasaran
- c. Daya tawar yang lebih kuat terhadap konsumen, pemasok dan distributor.

B. Analisis Posisi Dominan Pada Industri Perbankan di Indonesia

Bila analisis posisi dominan diterapkan pada industri perbankan maka dapat dilihat apakah di Indonesia terdapat bank yang berada pada posisi dominan.

1. Analisis Berdasarkan Pangsa Pasar

Di Indonesia terdapat 105 bank umum di Indonesia. Jika struktur persaingan berbentuk persaingan sempurna maka jumlah pangsa pasar yang sebesar 100 persen dibagi dengan 105 bank maka jumlah pangsa pasar dari masing-masing bank adalah sekitar 1 persen. Pada kenyataannya tidak terdapat bank di Indonesia yang memiliki pangsa pasar dominan sebesar 40 persen. Namun bila pangsa pasar dilihat dengan menggunakan rasio konsentrasi maka terdapat 4 bank besar di Indonesia yang menguasai lebih dari 50 persen aset perbankan. Cukup dengan menggunakan konsentrasi dari 4 bank besar ini maka dapat dikatakan bahwa berdasarkan pangsa pasar terdapat bank-bank yang memiliki posisi dominan di Indonesia.

2. Analisis berdasarkan hambatan untuk masuk

Bank-bank dengan aset terbesar memberikan bunga rendah namun demikian nasabah tetap memilih untuk meletakkan dananya di bank-bank tersebut karena berbagai alasan seperti

a. Jumlah atm yang tersedia

Jumlah atm yang tersedia dapat disamakan dengan jalur distribusi perbankan.

b. Kenyamanan layanan perbankan

Kenyamanan layanan perbankan dapat disamakan dengan diferensiasi bank

c. Banyak digunakan oleh rekan bisnis

Penggunaan oleh rekan bisnis dapat digunakan sebagai hambatan berupa biaya untuk beralih karena akan menimbulkan biaya transfer yang lebih tinggi bila bank yang digunakan berbeda.

Ketiga hal diatas merupakan hambatan untuk masuk yang ada dimiliki oleh bank-bank besar di Indonesia. Konsekuensinya adalah bank-bank yang berukuran lebih kecil di Indonesia akan perlu menggunakan tingkat suku bunga yang lebih tinggi untuk menarik nasabah sehingga kos dananya juga akan menjadi tinggi. Hal ini berarti berdasarkan analisis hambatan untuk masuk maka terdapat bank-bank besar yang memiliki posisi dominan.

3. Analisis berdasarkan perilaku pasar

Bank-bank besar di Indonesia melakukan akuisisi untuk memperluas pangsa pasar atau tujuan strategis lainnya. Contohnya adalah akuisisi Bank Mayora oleh Bank Negara Indonesia 46 dan akuisisi Rabobank oleh Bank Central Asia. Bank-bank besar juga mampu melakukan diskriminasi harga melalui data yang diperolehnya dari aktivitas nasabahnya sehingga mampu menawarkan berbagai tingkat bunga dan berbagai produk untuk berbagai nasabah dan debitor. Maka berdasarkan analisis perilaku pasar terdapat bank-bank besar yang memiliki posisi dominan.

Ketiga analisis di atas menunjukkan bahwa bank-bank besar di Indonesia memiliki posisi dominan. Satu jenis analisis cukup untuk menunjukkan bahwa terdapat bank-bank yang memiliki posisi dominan. Namun ketika ketiga analisis menunjukkan bahwa terdapat bank-bank yang memiliki posisi dominan maka dapat dikatakan bahwa jelas terdapat posisi dominan dalam industri perbankan.

C. Dampak Posisi Dominan dalam Industri Perbankan

Posisi dominan bank sebagai kreditor akan memiliki berbagai dampak terhadap hubungannya dengan debitor antara lain:

1. Ketimpangan kekuatan tawar

Bank yang memiliki posisi dominan akan memiliki posisi tawar yang lebih baik dari debitor. Salah satunya kekuatan posisi tawar bank ditunjukkan dengan penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian KPR. Padahal bila dilihat dari karakteristik KPR yang memiliki aset bernilai dan berjumlah tinggi maka selayaknya tidak menggunakan perjanjian baku.

2. Ketergantungan debitor

Dari sisi debitor maka debitor tidak memiliki banyak pilihan selain menyetujui perjanjian baku yang diberikan oleh bank. Bank-bank besar memiliki bunga kredit yang lebih rendah. Tidak semua bank mau memberikan pinjaman jika pengembang bukanlah pengembang besar. Oleh karena itu debitor yang membeli dari pengembang kecil tidak memiliki pilihan selain meminjam dari bank-bank besar yang bersedia untuk menerima jaminan aset.

3. Tindakan sepihak dari bank

Bank dengan posisi dominan dapat melakukan hal-hal yang berpotensi merugikan debitor. Hal-hal tersebut antara lain adalah:

a. Syarat-syarat kredit yang tidak adil

Bank yang berada di dalam posisi dominan dapat memberikan syarat-syarat kredit yang lebih memihak kepada kepentingan bank bahkan tanpa perlu menggunakan klausula eksonerasi.

b. Praktek penagihan yang agresif

Bank dapat menggunakan praktek penagihan yang agresif terutama ketika terjadi keterlambatan membayar bahkan yang masih di bawah 90 hari yang masih tergolong dalam perhatian khusus.

c. Penyitaan aset

Pada perjanjian KPR bank akan memilih untuk melikuidasi aset karena bank akan segera mendapatkan pengembalian dana dan mencegah keberlanjutan kredit macet.

Pada akhirnya posisi dominan membuat posisi kreditor dan debitor menjadi tidak seimbang dan dengan memanfaatkan posisi dominannya bank memaksakan aturan kredit yang diterapkan di dalam perjanjian KPR. Oleh karena itu diperlukan rekonstruksi regulasi perlindungan hukum debitor terhadap KPR melalui kebijakan yang pro kepemilikan rumah dan melalui mekanisme kontrak yang mencerminkan nilai-nilai keadilan bermartabat. Perlindungan hukum sendiri berdasarkan tahapannya terdiri dari 5 yaitu perlindungan hukum promotif, preventif, represif, kuratif dan rehabilitatif.

2. Regulasi Perlindungan Hukum Promotif

1. Regulasi Perlindungan Hukum Promotif melalui Peningkatan Literasi Keuangan

Perlindungan hukum yang berada pada tahapan paling awal adalah perlindungan hukum promotif. Perlindungan hukum promotif ditujukan kepada semua lapisan masyarakat. Pemerintah melalui badan regulator seperti Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia memiliki peran dalam mengedukasi masyarakat terkait kredit perbankan secara khusus Kredit Pemilikan Rumah. Salah satu kewajiban bank adalah memberikan edukasi terkait produk dan

jasa perbankan. Kewajiban minimal bank yang ada pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Konsumen. Peraturan ini mengharuskan bank tidak hanya transparan dalam memberikan informasi tetapi juga untuk melakukan edukasi untuk meningkatkan literasi keuangan konsumen secara umum dan konsumen yang hendak mengajukan Kredit Perumahan Rakyat.

Bank memiliki peran penting dalam mengedukasi konsumen terutama untuk meningkatkan literasi keuangan. Literasi keuangan merupakan kemampuan seorang individu untuk mengambil keputusan keuangan yang dapat:

1. Menciptakan kemandirian keuangan

Kemandirian keuangan yaitu seseorang dapat memiliki kemandirian dalam mengelola keuangan.

2. Mempertahankan kondisi keuangan

Mempertahankan kondisi keuangan berarti adalah konsumen dapat mempertahankan tingkat konsumsi sesuai dengan siklus kehidupannya.

3. Meningkatkan kesejahteraan

Meningkatkan kesejahteraan berarti adalah meningkatkan konsumsi baik secara kuantitas atau kualitas.

Literasi keuangan sendiri terdiri dari tiga tingkatan yaitu:

1. Literasi keuangan dasar

Pada tingkatan ini konsumen mulai mengenali produk dan jasa keuangan dan produk keuangan yang cocok bagi dirinya.

2. Literasi keuangan menengah

Pada tingkatan ini konsumen telah aktif menggunakan produk dan keuangan dan konsumen telah mengerti karakteristik dari produk dan jasa keuangan yang digunakannya.

3. Literasi keuangan lanjutan

Pada tingkatan ini seorang konsumen telah memiliki pengetahuan untuk mengambil keputusan keuangan yang kompleks dengan menggunakan berbagai produk keuangan dan dengan memperhatikan perekrayaan arus kas.

Bank paling tidak memiliki tanggung jawab untuk memberikan edukasi hingga konsumen memiliki literasi keuangan yang bersifat mendasar. Konsumen bank secara garis besar dibagi dua yaitu nasabah dan debitor. Nasabah sebenarnya merupakan kreditor bank di mana nasabah yang memiliki literasi keuangan akan dapat memilih produk bank atau serangkaian produk bank yang akan memberikan imbal balik tertinggi baginya. Sedangkan konsumen kedua adalah debitor. Karakteristik debitor akan terpengaruh oleh karakteristik pinjamannya. Karakteristik pinjaman akan dipengaruhi oleh:

1. Jangka waktu pinjaman

Debitor dengan pinjaman jangka pendek akan terekspos risiko jangka pendek sedangkan debitor jangka panjang akan terekspos risiko jangka panjang.

2. Jumlah pinjaman

Debitor dengan pinjaman yang lebih besar akan terekspos risiko pinjaman yang lebih besar.

3. Jaminan pinjaman

Debitor dengan pinjaman berjaminan akan lebih aman bagi bank tetapi debitor juga akan menanggung resiko karena menjaminkan asetnya ke bank.

Debitor KPR merupakan konsumen yang memerlukan literasi keuangan paling tidak tingkat dasar karena debitor KPR mempunyai karakteristik yaitu memiliki pinjaman jangka panjang, dengan jumlah pinjaman relatif besar dan dengan menjaminkan aset. Ketiga karakteristik ini akan membuat debitor KPR menanggung resiko yang lebih sehingga debitor KPR juga memerlukan tingkat literasi yang lebih sebelum mengambil keputusan keuangan.

2. Regulasi Perlindungan Hukum Promotif melalui mekanisme *Know Your Customer*

Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang mewajibkan bank untuk melakukan tindakan mengenali nasabah yang disebut juga *Know Your Customer*. *Know Your Customer* ditujukan untuk mencegah kejahatan keuangan yang terutama adalah kejahatan pencucian uang. Namun KYC juga dapat digunakan bank untuk meningkatkan hubungan bank dengan konsumen. Hal ini dimungkinkan karena dalam prosesnya KYC terdiri dari:

1. Identifikasi konsumen

Pada tahapan ini bank mengumpulkan data-data terkait konsumen.

2. Due diligence konsumen

Selanjutnya data-data yang dikumpulkan bank dari konsumen digunakan oleh bank untuk melakukan analisis kelayakan terhadap konsumennya.

3. Monitoring konsumen

Selanjutnya bank melakukan monitoring terhadap konsumennya yang sekarang telah menjadi nasabah atau kreditor. Proses ini dilakukan terus dengan memperhatikan aktivitas keuangan konsumen di bank.

Proses KYC memberikan manfaat untuk meningkatkan keamanan bank dengan menghindarkan bank dari konsumen yang hendak melakukan tindakan kriminal melalui perbankan. Selain itu bank dapat memanfaatkan hasil dari KYC untuk lebih mengenali nasabahnya dan memberikan produk dan jasa sesuai dengan karakteristik nasabah. Melalui penyesuaian ini nasabah akan mendapatkan produk yang sesuai dengan karakternya sehingga akan meningkatkan pengalamannya dengan bank.

3. Regulasi Perlindungan Hukum Preventif

Regulasi perlindungan hukum preventif untuk debitor KPR adalah dengan memberikan kebijakan yang memihak debitor²⁸². Kebijakan yang memihak debitor yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah dengan menciptakan regulasi terkait melalui tiga hal yaitu regulasi perlindungan debitor melalui pembatasan pemberian kredit oleh bank, melalui segmentasi debitor KPR dan melalui regulasi tenor²⁸³.

3. Regulasi Perlindungan Debitor Melalui Pembatasan Pemberian Kredit oleh Bank

Salah satu bentuk pencegahan preventif yang telah ada saat ini adalah Pencegahan pemberian kredit secara berlebihan. Pemerintah telah mengatur kepada Bank melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value (LTV) untuk Kredit Properti. Peraturan ini mengatur tentang batas maksimum kredit yang dapat diberikan bank kepada debitor. Peraturan ini mencegah bank untuk memberikan kredit berlebihan kepada konsumen sehingga membebani konsumen untuk membayar kembali KPR nya.

Peraturan ini bersifat preventif yaitu mencegah bank dalam hal ini yang memiliki insentif untuk memberikan kredit sebanyak-banyaknya kepada debitor. KPR sebagai kredit berjaminan merupakan kredit yang lebih aman terutama dengan potensi aset yang dijaminakan untuk naik seiring waktu. Namun dari sisi debitor KPR akan membebani debitor dalam jangka waktu panjang. Peraturan pembatasan pemberian kredit ini juga sebenarnya berisiko bagi bank karena ketika debitor memiliki terlalu banyak utang maka sedikit perubahan penghasilan debitor akan berpotensi menyebabkan gagal bayar. Dari sisi debitor maka debitor tidak akan dibebani pinjaman yang berlebihan sehingga debitor dicegah dari pengambilan KPR secara impulsif.

²⁸² 180. Sibarani, Tobias William Reuven, and Lie, Gunardi. "Pemahaman Perlindungan Preventif Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999". *Multilingual: Journal of Universal Studies*. Vol. 4. No. 2. 2024.

²⁸³ Antar, Ali Mahmoud. "Evaluating the Impact of Borrower Characteristics, Loan Specific Parameters, and Property Conditions on Mortgage Default Risk." *Theoretical and Practical Research in Economic Fields*. Vol. 15.No. 2. 2024.

4. Regulasi Perlindungan Debitor melalui Segmentasi Debitor KPR

Di Indonesia debitor dibagi menjadi dua segmen yaitu debitor yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan debitor di luar Masyarakat Berpenghasilan Rendah²⁸⁴. Bila dibandingkan dengan penggolongan di negara Skandinavia dan Eropa Barat maka terdapat penggolongan yang lebih tersegmentasi. Terdapat segmentasi debitor KPR yang terdiri dari:

a. Debitor KPR yang berusia muda

Debitor KPR yang berusia muda ini adalah debitor yang baru lulus dari sekolah tinggi dan mendapatkan pekerjaan pertamanya. Debitor KPR ini juga berpotongan dengan debitor yang membeli rumah pertama tetapi tidak semua debitor KPR yang membeli rumah pertama adalah debitor berusia muda.

b. Debitor KPR yang berpenghasilan rendah

Debitor KPR yang berpenghasilan rendah adalah debitor KPR yang memiliki penghasilan atau pekerjaan namun penghasilannya rendah sehingga memerlukan bantuan dari Pemerintah agar dapat mencicil rumah.

c. Debitor KPR yang membeli rumah pertama

Debitor KPR yang membeli rumah pertama tidak terbatas usia namun individu tersebut baru berkesempatan untuk membeli rumah pertama. Hal ini dapat dikarenakan individu tersebut baru memiliki penghasilan yang memadai untuk membeli rumah atau alasan lainnya. Satu hal yang pasti adalah individu tersebut belum pernah memiliki rumah atau saat ini tidak memiliki rumah sama sekali.

d. Debitor KPR yang tergolong miskin

Debitor KPR yang tergolong miskin diberikan perlakuan khusus karena tidak memiliki penghasilan atau memiliki penghasilan dalam jumlah kecil dan tidak tentu.

²⁸⁴ Halilintar, Laure, Jacobus Jopie Gilalo, and Muhammad Aminulloh. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi." *Karimah Tauhid*. Vol. 3. No. 4. 2024.

e. Debitor KPR yang mampu

Debitor KPR yang mampu disini tidak dilihat dari penghasilannya tetapi debitor yang telah memiliki rumah dan hendak membeli rumah kedua atau lebih untuk berbagai alasan termasuk di dalamnya tujuan investasi atau untuk mewarisi anak-anaknya.

5. Regulasi Tenor terhadap KPR Bank

Tenor dalam istilah keuangan memiliki dua makna pertama adalah jangka waktu pembayaran dan kedua adalah periode pembayaran. Jangka waktu pembayaran akan mempengaruhi besaran bunga yang akan dibayar dan akan mempengaruhi besaran cicilan. Semakin lama jangka waktu pembayaran maka akan semakin tinggi bunga dan akan semakin tinggi risiko bagi bank. Namun terlepas dari semakin tinggi tingkat bunga namun dengan jangka waktu yang lebih lama cicilan per bulannya akan semakin rendah. Rendahnya cicilan akan memungkinkan masyarakat untuk membeli rumah. Pembatasan tenor ini dilakukan oleh bank-bank di Indonesia untuk membatasi risiko namun tenor yang semakin panjang juga berpotensi memberikan penghasilan bank. Bank menghadapi prepayment risk yaitu risiko utang dibayar lebih cepat sehingga bank harus mencari alternatif investasi lainnya dengan tingkat imbal balik yang sama atau lebih tinggi. Jika bank tidak menemukan debitor yang bisa membayar dengan bunga yang sama atau lebih tinggi, maka bank akan mengalami kerugian dari penurunan tingkat suku bunga pinjaman. Pinjaman jangka panjang akan memungkinkan bank untuk mendapatkan pengembalian bunga dalam jangka yang panjang.

4. Regulasi Perlindungan Hukum Represif

Regulasi perlindungan hukum adalah perlindungan hukum dengan mewajibkan bank dalam hal ini untuk melakukan tindakan aktif dalam meningkatkan perlindungan hukum debitor terhadap

KPR²⁸⁵. Regulasi bentuk perlindungan hukum represif dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

1. Regulasi Perlindungan Debitor melalui Regulasi Fiskal

Instrumen fiskal merupakan instrumen yang dapat digunakan untuk meningkatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum tersebut tidak secara langsung melainkan dengan lebih memampukan debitor untuk membayar cicilan sehingga memperkuat daya tawar debitor terhadap bank. Akar masalah dari ketidakseimbangan dalam posisi tawar menawar antara bank dengan debitor adalah debitor tidak mempunyai kekuatan ekonomi yang cukup. Dengan meningkatkan kekuatan ekonomi debitor secara tidak langsung meningkatkan daya tawarnya. Di negara Skandinavia dan Amerika dan Inggris memiliki mekanisme kebijakan fiskal untuk membantu warganya untuk memiliki rumah. Kebijakan fiskal ini dapat dilakukan dengan:

1. Regulasi terkait Pengurangan Pajak

Beban pajak dapat dikurangi dengan beban bunga yang dibayarkan oleh debitor ke bank. Dengan pengurangan beban pajak maka akan meningkatkan penghasilan bersih debitor yang selanjutnya akan meningkatkan kekuatan ekonomi debitor. Mekanisme pengurangan pajak ini dapat dilakukan dengan berbagai variasi:

- a. Pengurangan Pajak berdasarkan nilai kredit

Variasi pertama adalah dengan mengurangi pajak penghasilan berdasarkan nilai aset yang dibeli. Pengurangan jenis ini dilakukan di Amerika Serikat di mana seorang debitor dengan batasan aset tertentu. Pada pendekatan ini terlepas dari penghasilan seseorang jika seseorang membeli rumah pertama dengan nilai aset yang berada di bawah batas atas regulasi maka akan berhak untuk mengakui beban bunganya sebagai pengurang pajak²⁸⁶.

²⁸⁵ Gunawan, Imam. "Upaya Preventif dan Represif dalam Penanggulangan Kebocoran Data Pada Penyelenggaraan Pinjaman Online." *Officium Notarium*. Vol. 4. No. 1 .2024.

²⁸⁶ Yaroshenko, Oleg M., et al. "The impact of tax deductions on social security systems and the effectiveness of social protection mechanisms." *Revista de Derecho de la Seguridad Social, Laborum*. Vol. 39. 2024.

b. Pengurangan Pajak berdasarkan Penghasilan

Pengurangan pajak berdasarkan penghasilan dilakukan oleh negara-negara di Eropa Barat dan Skandinavia. Regulasi pengurangan pajak ini didasarkan pada penghasilan. Di Indonesia pengenaan pajak berdasarkan penghasilan telah dilakukan, di mana setiap warga negara berhak mendapat pengurangan pajak berupa penghasilan tidak kena pajak yang merupakan batas penghasilan minimum tidak kena pajak yang diatur oleh pemerintah. Regulasi serupa dapat dilakukan pada bidang kredit perumahan.

Pengurangan beban pajak akan mengurangi pendapatan pemerintah dari pajak penghasilan tetapi akan meningkatkan konsumsi dan tabungan masyarakat. Ketika konsumsi meningkat maka pajak dari konsumsi seperti pajak pertambahan nilai akan meningkat. Jika tabungan masyarakat meningkat maka bank akan memiliki dana segar untuk diberikan sebagai kredit yang selanjutnya dapat diberikan baik kepada debitor bisnis maupun debitor KPR lainnya sehingga akan menimbulkan efek multiplikasi. Jadi secara ekonomi pengurangan beban pajak memiliki nilai ekonomi terutama di dalam hal alokasi ekonomi.

2. Regulasi terkait Subsidi Bunga

Regulasi terkait subsidi bunga saat ini di Indonesia dilakukan hanya kepada satu segmen saja yaitu segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Bentuk subsidi bunga yang dilakukan adalah berupa subsidi bunga parsial yaitu bentuk pengurangan bunga pasar sehingga bunga yang dibayarkan adalah bunga yang rendah. Regulasi subsidi bunga dapat berupa ekstensifikasi dan intensifikasi.

a. Ekstensifikasi Subsidi Bunga

Ekstensifikasi subsidi bunga adalah dengan memperluas segmen yang mendapat subsidi bunga. Ketika pemerintah mengenali berbagai segmen debitor maka subsidi bunga dapat diperluas sesuai dengan segmen yang diakui oleh pemerintah²⁸⁷.

b. Intensifikasi Subsidi Bunga

Bentuk subsidi bunga yang saat ini dilakukan adalah dengan memberikan subsidi bunga ke berbagai segmen²⁸⁸. Subsidi yang diberikan dapat bertingkat sesuai dengan kemampuan debitor. Semakin mampu debitor maka akan semakin rendah subsidinya. Subsidi jenis ini juga disebut subsidi bunga bertingkat. Saat ini Indonesia menerapkan pajak penghasilan bertingkat di mana pada tiap tingkatan penghasilan terdapat besaran tingkat pajak yang berbeda. Semakin tinggi penghasilan maka makin besar tingkatan persentase pajak yang dibayarkan. Pendekatan yang sama dapat diterapkan pada subsidi bunga KPR. Perbedaannya adalah pada subsidi bunga makin besar penghasilan maka makin kecil penghasilan dan pada batas penghasilan tertentu tidak diberikan subsidi bunga.

Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 10 ayat 2 menyatakan:

Pasal 10 ayat (2): Setiap orang yang membangun perumahan skala besar wajib menyediakan paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah yang dibangun untuk rumah umum dan rumah swadaya.

Pemerintah memerintahkan pengembang yang termasuk ke dalam kategori pengembang besar untuk memberikan 20% dari total luas lantai yang dibangun untuk

²⁸⁷ Jung, Jung. "Pengaruh Ekstensifikasi, Intensifikasi Pajak dan Sanksi Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bunga Melur Kecamatan Deleng Pokhisen Kabupaten Aceh Tenggara.". 2024.

²⁸⁸ Mariana, Syafira. "The Effect of Tax Extensification and Intensification on Regional Tax Revenue at the Regional Revenue Management Agency of Sumedang Regency." *Journal of Business, Accounting and Finance* Vol. 6. No. 1. 2024.

rumah subsidi. Peraturan pemerintah ini ditujukan untuk membebani tanggung jawab pengembang besar untuk turut serta membangun rumah subsidi. Namun hingga saat ini tidak terdapat kewajiban yang sama dibebankan untuk perbankan. Perbankan merupakan institusi yang strategis dalam ekonomi. Di Indonesia terdapat empat bank yang tidak hanya saja berukuran besar melainkan memiliki posisi dominan di dalam industri perbankan²⁸⁹. Sudah selayaknya bank-bank besar tersebut memiliki tanggung jawab dalam pendanaan rumah subsidi sehingga dengan demikian subsidi bunga tidak dibebankan hanya kepada pemerintah yang mendapat pendapatan melalui pajak.

5. Regulasi Perlindungan Hukum Kuratif

1. Faktor Penyebab Debitor Gagal Bayar

Regulasi perlindungan hukum kuratif adalah regulasi perlindungan hukum yang diperuntukkan untuk memulihkan hubungan antara debitor dengan kreditor²⁹⁰. Di dalam hubungan kredit seorang debitor dapat mengalami kesulitan untuk membayar dikarenakan faktor sistemik yaitu perubahan dalam ekonomi dan faktor non sistemik yaitu perubahan penghasilan debitor. Ketika perubahan penghasilan terjadi karena faktor sistemik maka diperlukan regulasi dari pemerintah untuk mempengaruhi perbankan. Kondisi sistemik ini dapat digolongkan menjadi²⁹¹:

a. Kondisi sistemik nasional jangka panjang

Kondisi sistemik nasional adalah ketika sebuah kondisi sistemik mempengaruhi perekonomian suatu negara²⁹². Kondisi ini dapat disebabkan oleh turunnya kondisi perekonomian seperti ketika terjadi resesi. Salah satu contoh kondisi sistemik yang bersifat nasional dan jangka adalah seperti yang terjadi pada Covid 19 ketika

²⁸⁹ Yasin, Muhammad, et al. "Dampak Oligopoli Terhadap Ekonomi Masyarakat Di Wilayah Surabaya." *MENAWAN: Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi*. Vol. 2. No. 1. 2024..

²⁹⁰ 199. Suwandono, Agus; Darodjat, Rafan. Peningkatan Pemahaman Hak-hak Konsumen dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen. *PROFICIO*. Vol. 5. No. 2. 2024.

²⁹¹ Herawati, Junnita Wanda, et al. "Peranan Kebanksentralan Dalam Menjaga Stabilitas Keuangan." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol. 2.No. 6. 2024.

²⁹² Gupta, Parul, and Ritu Srivastava. "Research on social enterprises from an emerging economy—Systematic literature review and future research directions." *Journal of Social Entrepreneurship*. Vol. 15. No. 2 2024.

banyak individu kehilangan penghasilan maka negara berperan dengan memberikan regulasi subsidi bunga atau penghapusan bunga cicilan KPR untuk sementara waktu.

b. Kondisi sistemik nasional jangka pendek

Kondisi sistemik nasional jangka pendek adalah ketika terjadi penurunan ekonomi jangka pendek yaitu antara satu dan dua kuartal. Kondisi sistemik nasional lainnya dapat timbul dari suatu bentuk ketidakpastian yang ada di negara tersebut seperti kondisi menjelang peralihan kekuasaan yang tidak berjalan mulus.

c. Kondisi sistemik lokal jangka panjang

Kondisi sistemik lokal jangka panjang adalah ketika terjadi suatu bencana alam atau faktor lain yang menyebabkan perubahan kondisi suatu daerah. Contohnya adalah kejadian lumpur di Sidoarjo. Lumpur tersebut menyebabkan banyak rumah tenggelam dan banyak orang kehilangan pekerjaan.

d. Kondisi sistemik lokal jangka pendek

Kondisi sistemik lokal jangka pendek juga dapat terjadi karena bencana alam yang bersifat sementara. Contoh bencana alam yang bersifat sementara adalah bencana meletusnya gunung Merapi yang mempengaruhi perekonomian di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk sementara waktu. Contoh lain adalah ketika terjadi gagal panen di suatu wilayah. Pada saat kondisi ini terjadi maka debitor yang berpenghasilan sebagai petani akan mengalami penurunan penghasilan.

Sedangkan kondisi non sistemik adalah ketika suatu kondisi ekonomi hanya menimpa orang perseorangan saja tanpa ada perubahan ekonomi yang signifikan. Kondisi non sistemik akan menimbulkan kesulitan membayar bagi debitor. Kesulitan membayar debitor berdasarkan tingkatannya dapat dibagi menjadi:

1. Keterlambatan pembayaran

Keterlambatan pembayaran bersifat sementara disebabkan oleh perubahan penghasilan debitur dalam jangka waktu sementara atau karena perubahan likuiditas debitur. Contoh dari hal ini adalah ketika debitur sakit dan harus membayar tagihan rumah sakit sehingga uang yang semula digunakan untuk membayar cicilan KPR diperuntukkan untuk membayar tagihan rumah sakit yang bersifat mendesak. Setelah debitor membayar tagihan rumah sakitnya maka debitor dapat kembali membayar kembali KPR nya.

2. Penurunan kemampuan membayar

Penurunan kemampuan membayar merupakan perubahan dalam hal ini penurunan penghasilan yang bersifat jangka panjang atau permanen. Contohnya adalah debitor mengundurkan diri atau diberhentikan dan beralih ke pekerjaan baru yang memiliki gaji lebih rendah. Pada saat debitor mengalami penurunan penghasilan maka jika debitor dipaksakan untuk membayar dalam jumlah cicilan yang sama maka debitor akan menggunakan porsi yang lebih besar untuk membayar KPR yang akan memberatkan debitor atau bahkan debitor tidak mampu lagi membayar pada tingkat tersebut. Jika terjadi penurunan kemampuan membayar dalam jangka panjang maka bank idealnya memberikan restrukturisasi yang dapat menurunkan cicilan per bulan²⁹³.

3. Ketidakmampuan membayar

Ketidakmampuan membayar adalah kondisi ketika debitor kehilangan pekerjaan atau kehilangan sumber penghasilan dengan prospek yang kecil untuk mendapatkan sumber penghasilan yang baru. Pada kondisi ini maka bank akan memilih untuk melakukan likuidasi.

²⁹³ Khomaria, Nur, and Sultan Syah. "Penyelesaian KPR Macet dengan Restrukturisasi (PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bangkalan)." *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi (JEBMA)* Vol. 4.No.2. 2024.

Berbeda dengan kondisi sistemik yang mempengaruhi seluruh perekonomian, kondisi non sistemik hanya mempengaruhi orang perseorangan. Namun bukan berarti individu tersebut tidak banyak dan kondisi ini tidak sering terjadi. Pada kondisi ini negara tidak berada dalam kondisi yang memaksanya untuk mengambil sebuah regulasi. Namun jika kondisi non sistemik ini dibiarkan akan berpotensi menjadi bom waktu ekonomi pada jangka panjang. Penumpukan gagal bayar oleh individu akan menimbulkan tagihan tidak tertagih bank yang juga disebut sebagai *Non Performing Loans*. NPL ini adalah sumber masalah likuiditas bagi bank dan jika bank tidak mampu menyelesaikan masalah likuiditasnya maka bank selanjutnya akan mengalami masalah solvabilitas yang dapat menyebabkan suatu bank tutup.

Oleh karena itu perlindungan hukum bagi debitor individu tetap merupakan suatu hal yang tidak dapat diabaikan. Bentuk regulasi perlindungan hukum bagi debitor adalah dengan melalui asuransi KPR dan fasilitas likuiditas sementara²⁹⁴.

2. Perlindungan Hukum Kuratif melalui Regulasi Asuransi Kredit Pemilikan Rumah Asuransi Kredit Pemilikan Rumah adalah sesuatu yang umum di negara-negara maju. Pemerintah Indonesia sendiri mendirikan Lembaga Penjaminan Simpanan sebagai bentuk asuransi terhadap gagal bayar bank setelah terjadinya krisis moneter 1998. Pemerintah menyadari perlu ada pihak ketiga yang menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan. Semenjak adanya LPS maka pemerintah mulai mendirikan institusi serupa di bidang penjaminan efek dengan didirikannya Kliring Penjaminan Efek Indonesia sebagai pihak ketiga yang memastikan transaksi efek berjalan lancar yaitu penjual mendapat uang dan pembeli mendapatkan efek²⁹⁵. Sudah saatnya pemerintah mendirikan institusi yang mengelola asuransi untuk kredit perumahan²⁹⁶.

²⁹⁴ Lodermeier, Alison. "Credit access and housing insecurity: Evidence from winter utility shutoff protections." *Journal of Public Economics*. Vol. 230. 2024.

²⁹⁵ Siswanto, Andrew Stevie, and Listyowati Sumanto. "Aspek Hukum Perlindungan Investor dalam Transaksi Efek Tidak Dijamin dalam Pasar Modal". *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*. Vol 15. No. 6. 2024.

²⁹⁶ Ganie, A. Junaidi. *Hukum Asuransi Indonesia*. Sinar Grafika, 2023.

Di Amerika Serikat terdapat asuransi kredit perumahan. Asuransi sendiri merupakan sebuah mekanisme keuangan yang dapat digunakan untuk mengelola risiko. Asuransi bekerja melalui pendistribusian risiko ke anggota-anggotanya. Semakin banyak peserta asuransi maka beban yang ada akan dibagi ke banyak orang sehingga setiap anggotanya menanggung beban yang kecil. Jadi pada dasarnya asuransi menciptakan diversifikasi. Diversifikasi berfungsi untuk mengurangi risiko non sistematis atau risiko individu. Dasar dari diversifikasi adalah tidak semua individu memiliki karakteristik yang sama. Karakteristik yang berbeda ini akan menciptakan kemampuan keuangan yang berbeda.

Komponen asuransi secara umum terdiri dari:

Komponen asuransi	Asuransi secara Umum	Asuransi Kredit Perumahan Rakyat
Polis	Polis adalah kontrak yang berisi detail tentang perjanjian asuransi. Sebuah perjanjian asuransi paling tidak berisi aset yang dijamin, kompensasi yang diberikan jika suatu keadaan tertentu terpenuhi sesuai dengan syarat dan keterangan ²⁹⁷ .	Di dalam konteks kredit perumahan perjanjian adalah perjanjian antara bank yang memberikan KPR kepada pihak asuransi.
Pemegang polis	Di dalam perjanjian asuransi terdapat paling tidak dua pihak yang saling membuat perjanjian. Pihak yang pertama adalah pemegang polis adalah pihak yang menanggung asetnya kepada perusahaan asuransi ²⁹⁸ .	Di dalam konteks kredit perumahan pemegang polis adalah bank yang memberikan
Perusahaan asuransi	Pihak kedua yang berada dalam perjanjian adalah pihak perusahaan asuransi yang menawarkan jasanya. Sebagai imbalan jasanya maka perusahaan asuransi akan meminta pemegang polis untuk membayar iuran tertentu selama periode tanggungan.	

²⁹⁷ Njatrijani, Rinitami, Putri Ayu Sutrisno, and Cantika Assyifani Primastito. "Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Badan Pengawas Terhadap Fenomena Gagal Bayar Polis Asuransi Di Indonesia." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*. Vol. 6. No. 2. 2024.

²⁹⁸ Santri, Selvi Harvia. "Penerapan Asas Keadilan Pada Perjanjian Asuransi dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Polis". *UIR Law Review*. Vol. 8. No. 1. 2024.

Premi	Pihak perusahaan asuransi kemudian akan menghitung iuran yang harus dibayar oleh pemegang polis ini sebagai imbalan untuk menanggung risiko. Iuran yang harus dibayar secara rutin selama waktu pertanggungan ini disebut sebagai polis ²⁹⁹ .	Di dalam konteks kredit perumahan maka premi yang dibayarkan adalah premi terkait besaran iuran untuk menanggung nilai KPR yang diberikan bank kepada debitor. Premi tidak selalu dibayarkan oleh bank. Bank dapat bertindak sebagai perantara dan menanggung premi kepada debitor KPR.
Klaim	Klaim adalah permintaan formal dari pemegang polis kepada perusahaan asuransi untuk memberikan nilai tanggungannya ketika peristiwa yang ditanggung oleh perusahaan asuransi terjadi ³⁰⁰ .	Di dalam konteks kredit perumahan klaim adalah ketika debitor tidak dapat membayar KPR kepada bank sehingga bank meminta ganti kerugian sesuai dengan nilai tertanggung yang ada di dalam kontrak dengan perusahaan asuransi

Asuransi kredit perumahan dapat dikelola oleh pemerintah atau swasta. Terlepas dari pihak pengelolanya perusahaan asuransi tetap harus mematuhi regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah. Saat ini di Indonesia telah terdapat dua jenis produk asuransi terkait KPR yaitu:

1. Asuransi Jiwa

Asuransi jiwa KPR merupakan asuransi yang melindungi bank dari kegagalan membayar kreditor karena alasan spesifik yaitu kematian pemilik utang. Asuransi ini dibayar oleh debitor dan dimasukkan bank ke dalam cicilan per bulan.

2. Asuransi kebakaran KPR

Asuransi kebakaran KPR adalah asuransi yang melindungi aset bank. Pemerintah Indonesia menganut title theory di mana bank yang memegang hak milik dari aset hingga aset tersebut

²⁹⁹ Sasono, Heri, and Nurhanan Said. "Analisis Perubahan Premi Bruto Industri Asuransi Indonesia." *Global Leadership Organizational Research in Management*. Vol. 2. No. 2. 2024.

³⁰⁰ Ardhi, Muhammad Maulana. "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah yang Mendapatkan Penolakan Klaim Asuransi Jiwa di Indonesia." *Journal Evidence Of Law*. Vol. 3. No. 2. 2024.

lunas. Jadi asuransi kebakaran KPR tidak hanya melindungi debitor melainkan juga melindungi bank sebagai kreditor. Namun demikian pembayaran premi dilakukan oleh debitor melalui cicilan per bulan.

Kedua jenis asuransi di atas adalah asuransi yang melindungi gagal bayar dan kerusakan aset yang bersifat spesifik. Ini artinya telah ada suatu bentuk asuransi terkait KPR hanya saja tidak menyangkut gagal bayar yang lebih luas melainkan hanya satu jenis gagal bayar. Dari sisi pengamanan aset KPR juga hanya terdapat satu jenis pengamanan aset yaitu pengamanan dari risiko kebakaran. Oleh karena itu diperlukan sebuah asuransi yang melindungi kreditor dari kegagalan bayar konsumen karena perubahan penghasilan terutama yang bersifat permanen.

6. Regulasi Perlindungan Hukum Rehabilitatif

Regulasi Perlindungan Hukum Rehabilitatif melalui Regulasi Fasilitas Likuiditas Sementara

Di Amerika Serikat terdapat fasilitas likuiditas sementara yang dapat digunakan untuk membantu debitor ketika menghadapi kesulitan keuangan dalam jangka pendek. Sumber dari likuiditas sementara ini berasal

1. Bank

Bank dapat memberikan fasilitas likuiditas sementara kepada debitor sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Istilah yang digunakan di Amerika Serikat untuk fasilitas likuiditas dari bank ini adalah *forbearance*³⁰¹.

2. Pemerintah

Pemerintah dapat memberikan pertolongan kepada debitor untuk fasilitas likuiditas sementara sehingga debitor tetap dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.

³⁰¹ Dinerstein, Michael, Constantine Yannelis, and Ching-Tse Chen. "Debt moratoria: Evidence from student loan forbearance." *American Economic Review: Insights*. Vol. 6. No. 2. 2024.

Alternatif lainnya adalah pemerintah memberikan fasilitas likuiditas sementara langsung kepada bank sehingga bank dapat memberikan kelonggaran kepada debitor. Istilah yang digunakan di Amerika Serikat untuk pendanaan sementara ini adalah *temporary credit line*.

3. Swasta

Pihak swasta dapat memberikan ekuitas atas rumahnya sebagai jaminan. Hal ini terutama di negara yang menggunakan pengakuan pinjaman dengan menggunakan *lien theory* seperti Amerika Serikat. Pada *lien theory* ekuitas rumah adalah milik debitor dan debitor meminjam uang kepada bank. Seiring dengan debitor membayar uang pinjamannya maka ekuitas debitor akan naik. Selanjutnya debitor dapat menggunakan ekuitasnya untuk menjadi jaminan kepada pemberi hutang yang lain³⁰²

7. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Melalui Mekanisme Kontrak

Salah satu cara untuk meningkatkan perlindungan hukum konsumen jasa keuangan adalah melalui perlindungan dengan kontrak. Mekanisme kontrak merupakan mekanisme yang dapat digunakan untuk melindungi debitor karena kontrak memberikan kejelasan hak dan kewajiban bank dan debitor³⁰³.

1. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Promotif Konsumen Pada Tahap Pra Kontrak

POJK Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pada Pasal 2 terdapat lima prinsip yang harus dilakukan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan yaitu transparansi, perlakuan yang adil, keandalan, kerahasiaan dan keamanan data informasi konsumen, penyelesaian sengketa konsumen dengan prinsip sederhana, cepat dan terjangkau. Selanjutnya pada Pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa :

³⁰² Been, Jim, et al. "Households' heterogeneous welfare effects of using home equity for life cycle consumption." *The Journal of the Economics of Ageing*. Vol. 27. 2024.

³⁰³ Tomic, Nataša Petrovic, and Mirjana Glintić. "The Hybridization of The Regulatory Framework of Insurance Contract Law: Elements of a New Setting". *Annals of the Faculty of Law in Belgrade*. Vol. 72. No. 2. 2024.

“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.”

Pasal ini menyampaikan bahwa pihak Pelaku Usaha Jasa Keuangan harus memberikan informasi yang memiliki sifat akurat, jujur, jelas dan tidak menyampaikan. Hal ini adalah bentuk perlindungan hukum konsumen pra kontrak yang paling dasar yaitu dengan disclosure. Sedangkan pengungkapan sendiri terdiri paling tidak menjadi dua tingkat yaitu :

a. Adequate disclosure

Ruang lingkup dari adequate disclosure adalah pemberian informasi yang minimum yang dibutuhkan penerima informasi³⁰⁴. Informasi minimum ini seharusnya adalah informasi yang diminta oleh peraturan yang mengatur organisasi tersebut. Konsekuensinya adalah informasi yang diberikan umumnya adalah informasi yang ringkas dan merupakan informasi yang paling penting. Tantangan dari pendekatan ini adalah apakah pengungkapan yang secukupnya ternyata cukup bagi penerima informasi.

b. Full disclosure

Ruang lingkup dari full disclosure adalah pemberian informasi yang relevan bagi penerima informasi sehingga penerima informasi dapat mendapatkan sebuah gambaran yang komprehensif³⁰⁵. Manfaat dari pendekatan ini adalah meningkatkan kepercayaan dari pemberi informasi. Tantangan dari pendekatan ini adalah pengungkapan penuh memaksa dari pihak yang mengungkapkan untuk mengungkapkan informasi dalam jumlah besar. Semangat dari POJK Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan adalah untuk memberikan full disclosure. Namun

³⁰⁴ Wahyudi, Fajar Satriyawan, and May Shinta Retnowati. "Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Itikad Baik Saat Pelaksanaan Kontrak, Itikad Baik Pra Kontrak." *Journal of International Multidisciplinary Research*. Vol. 2. No. 7. 2024.

³⁰⁵ Ningsih, Sri Wirda. “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Riau Kepri”. Disertasi: Jogjakarta: Universitas Islam Indonesia, 2024.

bisa saja PUJK memenuhi ketentuan regulasi ini dengan memberikan informasi yang sesuai dengan minimum yang dibutuhkan regulasi. Pertanyaannya adalah sulit menentukan apa yang disebut cukup. Berbeda dengan pendekatan full disclosure yang memberikan informasi yang seluas-luasnya terkait penerima informasi.

Pada tahap Pra Kontrak untuk menciptakan keadilan bermartabat maka kontrak KPR tidak boleh diskriminatif. Kontrak dibuat dengan menyesuaikan kondisi ekonomi peminjam. Saat ini di Indonesia tingkat suku bunga bersifat diskrit, artinya pihak masyarakat berpenghasilan rendah memiliki tingkat bunga yang berbeda karena subsidi dari pemerintah dan masyarakat lainnya memiliki tingkat bunga yang berada pada tingkat lainnya. Salah satu prinsip dalam keadilan bermartabat adalah memanusiakan manusia. Dalam hal kredit ini berarti setiap individu harus diases kemampuan membayarnya berdasarkan penghasilannya dan dengan demikian menciptakan tingkat bunga yang menyesuaikan tingkat penghasilan. Pada akhirnya setiap tingkatan penghasilan akan memiliki bunga yang sesuai sehingga tiap tingkatan penghasilan akan mampu meminjam KPR.

Teori hukum keadilan bermartabat memandang bahwa keadilan tidak hanya berarti kesamaan tetapi juga keseimbangan di mana masing-masing pihak memiliki tanggung jawab sesuai kemampuannya. Dalam hal transparansi kedua belah pihak baik bank dan konsumen sama-sama memiliki tanggung jawab transparansi yang sama. Perbedaannya adalah bank memiliki tanggung jawab untuk memberikan edukasi kepada konsumen karena bank berada dalam posisi yang lebih memiliki kapasitas terkait literasi keuangan dibandingkan konsumen. Maka terkait transparansi dan literasi keuangan hal yang harus ada di dalam kontrak sebelum konsumen menandatangani kontrak tersebut adalah:

1. Kejelasan bahasa kontrak

Kontrak harus ditulis dengan jelas dan dengan bahasa yang sederhana dan mudah dimengerti oleh orang awam.

2. Kejelasan hak dan kewajiban

Konsumen harus dijelaskan dan diedukasi oleh bank terkait hak dan kewajibannya pada saat meminjam KPR.

3. Kejelasan risiko

Konsumen harus dijelaskan risiko yang dihadapinya termasuk di dalamnya risiko ketika terjadi perubahan ekonomi dengan adanya suku bunga floating.

4. Kejelasan biaya

Di dalam kontrak harus ditulis segala biaya yang ditanggung oleh konsumen dan yang akan ditanggung konsumen di masa depan terkait pinjaman KPR.

Pada Pasal 13 disebutkan bahwa:

“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan.”

Kalimat di dalam pasal ini merupakan kalimat yang umum yang tidak mengatur terkait biaya apa saja yang harus diatur dan bagaimana jika terjadi perubahan harga. Untuk memberikan perlindungan konsumen paling tidak terdapat pengaturan minimal terkait:

1. Suku Bunga Dasar:

Suku bunga dasar yang digunakan harus merupakan suku bunga yang wajar dan dapat diterima oleh kedua belah pihak. Biasanya, bank menggunakan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI), seperti BI 7-Day Reverse Repo Rate.

2. Margin/Spread:

Margin/spread adalah selisih antara suku bunga dasar dan suku bunga yang dikenakan kepada debitor. Margin/spread harus wajar dan tidak boleh memberatkan debitor.

3. Frekuensi Penyesuaian:

Frekuensi penyesuaian suku bunga harus disepakati oleh kedua belah pihak dan dicantumkan dalam perjanjian kredit. Biasanya, penyesuaian suku bunga dilakukan secara berkala, misalnya setiap bulan, tiga bulan, atau enam bulan.

4. Batas Maksimum Kenaikan Suku Bunga:

Beberapa peraturan mungkin menetapkan batas maksimum kenaikan suku bunga dalam periode tertentu untuk melindungi debitor dari kenaikan suku bunga yang signifikan.

5. Hak Debitor untuk Melunasi Lebih Awal:

Debitor memiliki hak untuk melunasi kredit lebih awal dari waktu yang disepakati, meskipun mungkin dikenakan biaya pelunasan dipercepat.

6. Penyelesaian Sengketa:

Jika terjadi sengketa antara bank dan debitor terkait bunga mengambang, kedua belah pihak dapat menyelesaikannya melalui musyawarah atau melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif, seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Berdasarkan hal diatas maka pada tahap pra kontrak diperlukan rekonstruksi:

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
Pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa : “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.”	Tidak terdapat keharusan untuk mengungkapkan secara penuh atau disebut juga <i>full disclosure</i> sehingga dapat diinterpretasikan bahwa pemberian informasi yang diberikan cukup pada batasan <i>adequate disclosure</i> . Terkait kejelasan tidak disebutkan lebih jauh yang dimaksud dengan dimensi apa saja yang harus jelas. Paling tidak dimensi yang ada adalah dimensi: 1. Kejelasan Bahasa 2. Kejelasan hak dan kewajiban	Pasal 4 ayat 1 dapat direkonstruksi menjadi: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur,tidak menyesatkan dan <u>menjelaskan segala hak dan kewajiban, risiko dan biaya yang timbul dari jasa keuangan tersebut dan dan mengungkapkan segala informasi bersifat materiil.</u>

	3. Kejelasan risiko 4. Kejelasan biaya	
Pasal 13 disebutkan bahwa: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan.”	Tidak terdapat pengaturan terkait: 1. Suku Bunga Dasar: 2. Margin/Spread: 3. Frekuensi Penyesuaian: 4. Batas Maksimum 5. Hak Debitur untuk Melunasi Lebih Awal: . 6. Penyelesaian Sengketa:	Pasal 13 dapat direkonstruksi menjadi: “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan <u>yang memuat minimum pengaturan terkait suku bunga acuan, marjin yang ditetapkan, frekuensi penyesuaian, batas maksimum tingkat suku bunga, hak debitor untuk melunasi lebih awal dan penyelesaian jika terjadi sengketa.</u>

2. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Preventif Konsumen Pada Tahap Pra Kontrak

Perlindungan hukum preventif dalam tahap pra kontrak dilakukan dengan memasukkan klausul yang membuat posisi kedua belah pihak menjadi setara. Dengan demikian kontrak antar pihak yang setara mencegah salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih lemah dan menjadi korban yang dieksploitasi oleh pihak yang dominan. Klausul-klausul yang dapat dimasukkan untuk menciptakan perlindungan preventif adalah klausul:

a. Klausul *Force Majeure*

Klausul *force majeure* merupakan klausul yang membebaskan para pihak dari kewajibannya jika terjadi sesuatu hal yang bersifat memaksa di luar kendali para pihak. Dalam hal ini hal-hal apa saja yang menjadi bagian dari *force majeure* perlu dijabarkan. Pada perjanjian KPR *force majeure* tidak hanya sebatas pada bencana alam, melainkan kondisi pandemi seperti Covid 19 yang menyebabkan banyak orang kehilangan

penghasilan atau kondisi ekonomi yang bersifat sistemik yang menurunkan penghasilan dari debitor.

b. Klausul Penyelesaian Sengketa:

Klausul penyelesaian sengketa ini diperlukan untuk melindungi kedua belah pihak terutama karena kedua belah pihak idealnya menyelesaikan sengketa dengan menggunakan mekanisme yang paling efisien.

c. Klausul Renegosiasi

Klausul renegosiasi memberikan kesempatan bagi pihak yang berkontrak untuk melakukan renegosiasi jika terjadi perubahan dalam kondisi ekonomi yang selanjutnya mempengaruhi kontrak. Salah satu contohnya dalam kontrak KPR adalah terkait suku bunga floating. Dengan memberikan kesempatan untuk renegosiasi maka ketika terjadi perubahan tingkat suku bunga debitor dapat melakukan negosiasi suku bunga yang sanggup ditanggungnya. Hal ini menguntungkan bagi bank karena jika sampai debitor tidak sanggup membayar pada tingkat suku bunga yang lebih tinggi maka akan terjadi gagal bayar.

Selain memasukkan klausul yang bersifat positif maka bank dilarang memuat klausul yang bersifat eksonerasi, yaitu klausul yang membebaskan bank atau membatasi tanggung jawab bank. Berdasarkan cakupannya maka klausula eksonerasi dapat dibedakan menjadi:

a. Klausula Eksonerasi Umum

Klausula eksonerasi umum adalah klausul yang paling luas cakupannya. Pada klausula ini pihak produsen dibebaskan dari tanggung jawab atas segala jenis kerugian kecuali yang terjadi karena kesengajaan dan kelalaian. Atau dengan kata lain jika kerugian yang diderita oleh konsumen tidak disebabkan oleh kesengajaan dan kelalaian dari pihak produsen maka produsen tidak bertanggung jawab terhadap barang atau jasa yang dijualnya.

b. Klausula Eksonerasi Khusus

Klausula eksonerasi khusus adalah bentuk dari pembatasan tanggung jawab produsen. Dalam hal ini tanggung jawab produsen hanya terbatas sesuai dengan klausul yang ada di dalam perjanjian. Klausul yang ada di dalam perjanjian dapat sedikit atau banyak dan produsen hanya akan bertanggung jawab sesuai dengan penyebab yang tertulis dalam perjanjian.

c. Klausula Eksonerasi Proporsional

Klausula eksonerasi proporsional adalah salah satu klausula yang membatasi tanggung jawab produsen dengan cara membagi tanggung jawab antara produsen dan konsumen. Pada klausula eksonerasi proporsional jenis kerusakan yang dapat terjadi tidak dibatasi. Pembatasannya hanya pada tanggung jawab produsen kepada konsumen dimana konsumen juga memiliki tanggung jawab juga walau terbatas. Fungsi dari mengikutsertakan konsumen dalam pertanggungjawaban adalah untuk membuat konsumen menjaga produk atau jasa. Dengan kata lain konsumen diharapkan melakukan konsumsi yang bertanggung jawab untuk menjaga produk atau jasa yang diterimanya. Dengan demikian produsen juga terlindung dari tanggung jawab berlebihan yang diminta oleh konsumen.

Pada tahap pra kontrak maka bank dalam memberikan perjanjian sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen harus menghindarkan dari klausula baku yang mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak jelas dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Di dalam klausula baku tersebut tidak boleh terdapat klausula pengalihan tanggung jawab atau yang disebut juga klausula eksonerasi³⁰⁶.

³⁰⁶ Tobing, David. *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 2019.

Klausula eksonerasi atau disebut juga klausula eksepsi adalah suatu klausula yang mengecualikan bank atau mengalihkan bank dari risiko produk di masa depan. Pada Pasal 18 dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, produsen dilarang untuk:

1. Mengecualikan diri dari kerusakan barang yang dapat terjadi di masa depan
2. Mengecualikan diri dari kelalaian dirinya yang dapat merugikan konsumen
3. Membebaskan pembuktian ke konsumen pada saat terjadi sengketa.
3. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Represif Konsumen Pada Tahap Kontrak

Pada tahap kontrak debitor juga memerlukan perlindungan hukum terutama ketika bank menggunakan suku bunga floating. Perlindungan diperlukan agar debitor mendapatkan keadilan dalam tingkat suku bunga floating yang dikenakan kepadanya.

a. Perlindungan Konsumen Pada Tahap Kontrak Saat Kondisi Ekonomi Stabil

Perjanjian terkait bunga mengambang memiliki sifat yang cenderung mengarah ke klausula eksonerasi. Berdasarkan POJK Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum maka bank wajib mengelola risiko yang dihadapinya. Salah satu risiko tersebut adalah risiko tingkat suku bunga. Tugas dari bank sebagai perantara keuangan adalah tidak hanya menyalurkan dana dari pihak ketiga ke debitor tetapi juga melakukan manajemen risiko. Konsekuensi dari hal ini adalah ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga dasar bank maka selisih kenaikan tersebut tidak dapat langsung diberikan kepada konsumen melainkan sebagian dari selisih kenaikan tersebut harus ditanggung oleh bank. Jika bank hanya melakukan proses transmisi resiko maka hal ini akan termasuk ke klausula eksonerasi di mana bank lalai melakukan manajemen risiko sehingga membebaskan seluruh risiko yang terjadi di

masa depan ke tangan debitor. Untuk menghindari adanya klausula eksonerasi maka pihak yang mengadakan perjanjian dapat melakukan perjanjian dengan mempertimbangkan³⁰⁷:

a. Aturan Terkait Mekanisme Penyesuaian Tingkat Suku Bunga Bank

Pada perjanjian antara debitor dan kreditor minimal perlu terdapat tiga hal yang diatur yaitu indeks acuan, mekanisme penyesuaian dan frekuensi penyesuaian. Indeks acuan adalah indeks yang dijadikan bank untuk menentukan suku bunga pasar yang diberlakukan kepada seluruh debitor terlepas dari risiko masing-masing debitor. Mekanisme penyesuaian terkait bagaimana bank mengatur penyesuaian tingkat bunga dan bagaimana bank menginformasikan pengaturan dan perubahan tingkat suku bunga kepada debitor. Frekuensi penyesuaian terkait seberapa sering bank menyesuaikan tingkat bunga kreditnya.

b. Transparansi Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah

Di dalam sebuah perjanjian perlu terdapat transparansi dari kedua belah pihak. Bank memerlukan transparansi dari debitor untuk menentukan risiko debitor tersebut dan sebaliknya debitor memerlukan transparansi dari bank untuk menentukan kewajiban dan kemampuannya untuk memenuhi kewajiban tersebut.

c. Ketentuan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian sebagai sebuah produk hukum harus memenuhi ketentuan ketentuan hukum yang berlaku oleh karena itu pemerintah sebagai pembuat Undang-Undang dan Peraturan dapat mengeluarkan UU dan Peraturan yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap debitor yang melakukan perjanjian. Ketika perjanjian yang dilakukan oleh bank dengan debitor melanggar UU dan Peraturan dari pemerintah maka secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum.

³⁰⁷ Siti Aisyah. "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (Pns) Berbasis Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

Pada tahap kontrak terdapat syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat perjanjian adalah adanya kesepakatan, kecakapan, pokok persoalan tertentu dan adanya sebab yang tidak terlarang. Kredit perjanjian rumah merupakan salah satu bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit yang digunakan untuk membeli rumah. Perjanjian kredit berdasarkan jangka waktunya dibagi dua yaitu perjanjian kredit jangka pendek dan perjanjian kredit jangka panjang. Perjanjian kredit jangka panjang berbeda dengan perjanjian kredit jangka pendek karena hubungan antara peminjam dan pembeli bersifat jangka panjang. Hal ini akan berpengaruh pada syarat perjanjian kedua yaitu kecakapan. Kecakapan terkait kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian kredit. Kecakapan kredit pada umumnya dilihat dari legalitas pemberi kredit dalam hal ini bank dan kecakapan debitor. Kecakapan debitor dibagi menjadi dua yaitu kecakapan administratif dan kecakapan secara keuangan. Kecakapan secara keuangan dihitung sepihak oleh pihak bank dan jika pihak bank merasa peminjam cakap maka bank akan meminjamkan dana. Sebaliknya jika bank merasa peminjam tidak memiliki kecakapan secara keuangan terlepas dari peminjam tersebut memenuhi segala syarat administrasi maka bank tidak akan meminjamkan dana.

Kewajiban bagi bank untuk memberikan kredit dengan bunga wajar dan tidak diskriminatif bagi debitor kredit pemilikan rumah menimbulkan kewajiban bagi debitor untuk memberikan informasi yang sepenuhnya kepada bank terkait data yang diperlukan bank untuk mengevaluasi kemampuan debitor untuk membayar kembali pinjaman. Sementara itu pemerintah berperan sebagai pihak yang ketiga mendorong terciptanya perjanjian yang seimbang yang memungkinkan bank menyalurkan kredit dan memperoleh pengembalian dan memungkinkan konsumen untuk memperoleh pinjaman yang layak untuk memiliki tempat tinggal. Kewajiban masing-masing pihak dalam skema pinjaman pada akhirnya akan menimbulkan hak bagi masing-masing pihak. Dalam hal kredit pemilikan rumah berarti adalah kewajiban juga termasuk menginformasikan beban apa saja yang akan ditanggung oleh debitor

kredit pemilikan rumah. Contohnya adalah berapa besar bunga yang akan bebaskan pada saat debitor tersebut meminjam berdasarkan hasil asesmen risiko bank. Selain itu juga seberapa lama bank bersedia memberikan kredit dan seberapa besar denda jika sampai terjadi keterlambatan.

Konsekuensi dari hak debitor adalah terdapat juga kewajiban dari pihak debitor pada saat melakukan kontrak perjanjian KPR. Kewajiban tersebut adalah:

1. Kewajiban membayar kembali

Kewajiban utama debitor adalah membayar kembali pinjaman sesuai dengan jumlah yang dijanjikan dan pada waktu yang dijanjikan.

2. Full Disclosure atau Pengungkapan Penuh

Bank memiliki kewajiban transparansi dan full disclosure. Sementara kewajiban debitor adalah memberikan informasi yang selengkapny terkait semua informasi yang dibutuhkan oleh bank untuk menilai kelayakan kredit debitor atau dengan kata lain debitor tidak boleh menahan informasi yang dapat mempengaruhi asesmen bank.

3. Literasi Keuangan

Debitor wajib memiliki atau mengetahui pengetahuan dasar terkait dengan kredit yang dipinjamnya di bank. Hal ini adalah sebuah fiksi hukum di mana debitor diharapkan tidak buta sama sekali atau tidak memiliki pengetahuan apapun tentang kredit bank.

Terlepas dari prinsip *pacta sunt servanda* dimana kedua belah pihak yang melakukan perjanjian yang terikat dalam kontrak, namun kontrak KPR dilakukan di bawah regulasi ketat dari pemerintah. Kontrak yang disepakati kedua belah pihak namun tidak memenuhi regulasi dari pemerintah dapat dibatalkan oleh pemerintah. Jika bank melanggar dan memasukkan klausula baku yang mengandung unsur eksonerasi maka Pemerintah dapat membatalkan klausula tersebut. Salah satu contoh adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 373 K/Pdt/2010 yang membatalkan perjanjian antara bank BCA dengan nasabahnya karena di dalam

perjanjiannya terdapat klausula yang tidak adil. Karena itu pemerintah memiliki peran yang penting dalam perjanjian kontrak KPR. Peran dari Pemerintah adalah:

1. Pengawasan:

Pemerintah sebagai pihak ketiga wajib mengawasi praktik-praktik pemberian kredit perbankan sehingga bank memberikan kredit berdasarkan asas keseimbangan dan bank tidak melakukan dominasi dalam pemberian kredit kepada debitur kredit perumahan.

2. Perlindungan Konsumen

Pemerintah memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan konsumen dalam hal ini termasuk kepada debitur kredit pemilikan rumah. Perlindungan ini dilakukan dengan menerbitkan undang-undang terkait perlindungan konsumen yang melarang praktek diskriminatif atau pemberian tingkat suku bunga kredit yang tidak wajar dan juga memfasilitasi keluhan debitur kredit pemilikan rumah

3. Mendorong Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Pemerintah berdasarkan amanat Undang-Undang salah satunya seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki kewajiban untuk menyediakan perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia terlepas dari kemampuan ekonominya dan wilayah tempat tinggalnya.

- b. Perlindungan Konsumen Pada Tahap Kontrak Saat Kondisi Ekonomi Menurun

Kontrak KPR adalah kontrak jangka panjang antara bank dan debitur. Untuk menghindari risiko perubahan ekonomi yang tercermin dari suku bunga maka bank menggunakan suku bunga floating. Meski tidak adanya peraturan mengenai keharusan menyampaikan tata cara perhitungan tingkat suku bunga mengambang namun di dalam POJK Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan di Pasal 21 disampaikan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam membuat sebuah perjanjian termasuk di dalamnya perjanjian kredit wajib memenuhi unsur keseimbangan, keadilan, dan kewajaran. Ketiga hal ini

merupakan hal yang terkait. Bila masing-masing hal ini dijelaskan maka keadilan merupakan kata yang paling luas karena keadilan dapat dilihat dari berbagai sudut pandang. Berdasarkan KUH Perdata paling tidak terdapat tiga pasal yang memuat tentang keadilan yaitu:

1. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Pasal ini merupakan sebuah perwujudan dari asas hukum *pacta sunt servanda* yaitu ketika dua orang atau lebih membuat perjanjian maka perjanjian tersebut seakan menjadi sebuah undang-undang yang artinya perjanjian itu punya kekuatan mengikat dan ikatannya kuat.

2. Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

Pasal ini membahas bahwa salah satu unsur keadilan adalah pertanggungjawaban terhadap kerugian yang dapat timbul dari suatu tindakan yang melanggar sebuah ketentuan hukum. Pada konteks perjanjian maka pelanggaran adalah ketika salah satu dari pihak melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan dalam perjanjian. Pelanggaran pun dapat terjadi pada kontrak tersebut ketika kontrak tersebut tidak dibuat sesuai dengan asas-asas berkontrak sehingga salah satu pihak berpotensi dirugikan dengan adanya kontrak tersebut.

3. Pasal 1366 KUH Perdata: "Dalam hal seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka ia tidak bertanggung jawab, jika ia dapat membuktikan bahwa perbuatannya dilakukan tanpa kesalahan."

Pada konteks perjanjian kredit maka ketika asas-asas keadilan dalam membuat perjanjian tidak dilaksanakan maka kedepannya salah satu pihak dapat gagal melaksanakan kewajibannya. Ketika diterapkan ke dalam konteks perjanjian dengan

tingkat suku bunga mengambang maka ketika tingkat suku bunga naik konsumen dapat gagal membayar. Ketika penentuan tingkat suku bunga ditentukan oleh satu pihak maka tingkat suku bunga tersebut dapat terlalu tinggi dan berubah terlalu cepat sehingga debitor tidak mampu membayarnya tanpa ada maksud dari debitor untuk melanggar perjanjian tersebut. Di dalam melaksanakan perjanjian terdapat prinsip keseimbangan. Tujuan dari prinsip ini adalah menciptakan keseimbangan dan kesetaraan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian sehingga mencegah adanya tekanan atau eksploitasi dari pihak yang lebih kuat.

Prinsip keseimbangan antara Bank dan Debitur Kredit pemilikan rumah terdiri dari kewajiban dan hak dari bank, debitor dan pemerintah.

Kewajiban dari pihak bank adalah:

1. Prinsip Kehati-hatian Bank

Bank berbeda dengan institusi lain di mana keberlangsungan usaha bank dapat memiliki pengaruh ekonomi yang sistemik oleh karena itu dalam setiap aktivitas meminjamkan bank harus memenuhi prinsip kehati-hatian.

2. Transparansi

Bank perlu memberikan informasi yang mencukupi terkait pinjaman kepada debitor. Informasi tersebut paling tidak meliputi: suku bunga, biaya administrasi pinjaman, suku bunga, jadwal pembayaran, denda keterlambatan dan informasi lainnya terkait pemberian kredit pemilikan rumah.

3. Full Disclosure atau Pengungkapan Penuh

Transparansi dan full disclosure adalah dua konsep yang memiliki keterkaitan. Letak perbedaan utamanya adalah full disclosure atau pengungkapan penuh adalah segala informasi terkait dengan kewajiban debitor jika memutuskan untuk meminjam.

Selain keseimbangan juga terdapat asas kewajaran yang merupakan asas dalam perjanjian di mana perjanjian harus dilakukan secara wajar dan klausul di dalamnya berisi klausula yang wajar. Di dalam asas kewajaran terdapat konsep-konsep terkait proporsi, kelayakan, transparansi, dan non-diskriminasi.

1. Proporsi

Proporsi terkait hak dan kewajiban dari masing-masing pihak pada saat melakukan perjanjian. Di dalam perjanjian kredit berarti terdapat kreditor dan debitor yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Dari hak dan kewajiban tersebut terdapat proporsi besaran yang menjadi tanggung jawab kreditor dan pihak. Ketika salah satu pihak memiliki proporsi kewajiban yang besar dan proporsi hak yang kecil maka akan menimbulkan ketidakwajaran.

2. Masuk akal

Klausul dalam perjanjian harus dilakukan dengan mempertimbangkan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak dalam hal ini kreditor dan debitor adalah masuk akal. Salah satu indikator untuk masuk akal adalah berterima umum atau merupakan praktek yang menjadi praktik terbaik di dalam suatu industri.

3. Transparansi

Pada perjanjian di dalamnya perlu terdapat transparansi terhadap klausul perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian perlu mengetahui segala informasi yang dapat berdampak signifikan terhadap hak dan kewajibannya. Hal ini termasuk segala konsekuensi yang mungkin timbul di masa depan sebagai konsekuensi dari perjanjian kredit.

4. Non-diskriminasi

Prinsip non diskriminasi adalah prinsip dimana konsumen tidak dibeda-bedakan aksesnya terhadap kredit.

5. Kelayakan

Prinsip kelayakan adalah proses perjanjian kredit pemilikan rumah dilakukan dengan layak baik oleh bank yang melakukan analisa kelayakan pemberian kredit dan konsumen pun telah mengerti isi dan konsekuensi perjanjian.

Jika prinsip ini diterapkan dalam perubahan bunga yang terjadi pada bunga floating maka paling tidak kenaikan bunga harus dibagi sama rata atau Wasat. Hal ini pun tidak seimbang karena konsumen ritel mengalami dua tekanan pada saat suku bunga naik. Pertama tekanan inflasi dari kebutuhan sehari-hari dan kedua tekanan dari kenaikan tingkat suku bunga pinjaman KPR. Akibatnya debitor yang pada saat dilaksanakan perjanjian pra kontraktual telah dinyatakan bank sanggup membayar dan sehat kondisi keuangannya, belum tentu akan tetap sehat kondisi keuangannya ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga. Di sisi lain bank didorong untuk memberikan kredit pemilikan rumah sebagai bagian dari upaya bagi masyarakat agar dapat memiliki rumah. Jika bank terlalu bersikap konservatif maka akan lebih sedikit debitor yang dapat meminjam kepada bank dan hal ini bertentangan dengan niat pemerintah seperti yang tertuang di dalam POJK Nomor 14/POJK.03/2018 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan yang mendorong relaksasi kredit untuk memungkinkan masyarakat memiliki rumah. Pemerintah melalui Kementerian Perumahan mengatur terkait pemberian subsidi dan bunga mengambang melalui Peraturan Menteri Negara.

c. Perlindungan Hukum Pada Saat Kontrak Berdasarkan Keadilan Bermartabat

Pada saat kontrak berjalan hukum keadilan bermartabat berperan memberikan perlindungan terutama dari praktek pemberian bunga yang berlebihan. Bank dan debitor memiliki posisi yang berbeda secara ekonomi di mana bank memiliki posisi yang dominan secara ekonomi. Ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga maka bank harus menghindari praktek mengenakan bunga berlebih. Yang dimaksud dengan bunga berlebih berdasarkan hukum keadilan

bermartabat adalah bunga yang melebihi kemampuan individu dalam hal ini debitor untuk menanggungnya. Pada saat terjadi kenaikan bunga acuan, maka tingkat inflasi juga mempengaruhi beban yang ditanggung konsumen karena kenaikan harga-harga barang. Oleh karena itu bank dalam mengenakan kenaikan suku bunga harus mempertimbangkan kesanggupan debitor. Di dalam hubungan utang piutang obligasi terdapat *prepayment risk* atau risiko pembayaran lebih cepat. Ketika terjadi pembayaran lebih cepat maka bank akan mengalami penurunan keuntungan dari dua hal:

1. Bunga yang lebih pendek

Bank akan menerima bunga yang lebih pendek dari seharusnya jika pinjaman dalam periode lebih panjang

2. Perputaran aset

Ketika debitor mengembalikan hutangnya lebih cepat maka bank harus mencari aset lain atau debitor lain untuk diberi pinjaman.

Pada saat debitor gagal bayar maka kondisinya sebenarnya sama kondisi pembayaran lebih cepat di mana bank tidak dapat menarik untung lagi dari debitor. Namun perbedaannya dengan *prepayment* adalah pada *prepayment* bank mendapatkan pembayaran berupa uang tunai sedangkan ketika debitor KPR gagal bayar bank mendapatkan aset yang harus dijual terlebih dahulu untuk mendapatkan uang tunai. Karena itu akan lebih menguntungkan jika bank mencegah *prepayment* atau jangan sampai debitor tidak sanggup membayar.

Untuk menciptakan kontrak yang mencerminkan keadilan bermartabat dengan bunga floating maka ada beberapa hal yang dapat diatur dalam hukum dan peraturan yaitu:

1. Penggunaan acuan terhadap pengenaan bunga yang berlaku umum dan tidak diskriminatif.

Pemilihan acuan akan menentukan besaran suku bunga dan tingginya tingkat suku bunga. Oleh karena itu penentuan acuan yang stabil dan

2. Pembatasan fluktuasi suku bunga karena fluktuasi akan terkait dengan likuiditas yang perlu disediakan debitor.

Fluktuasi akan mempengaruhi likuiditas baik debitor dan kreditor terutama di negara berkembang seperti Indonesia di mana banyak terdapat investasi asing di pasar modal dan di pasar uang yang dapat dengan cepat berpindah tempat.

3. Pembagian beban yang adil ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga dan juga pada saat penurunan suku bunga.

Ketika terjadi kenaikan tingkat suku bunga maka beban dari kenaikan tingkat suku bunga merupakan tanggung jawab baik kreditor dan debitor dan tidak hanya menjadi beban salah satu pihak sehingga terciptalah keadilan bagi kedua belah pihak.

4. Penawaran opsi suku bunga tetap

Debitor berhak mendapatkan pilihan untuk memilih suku bunga tetap. Beberapa bank tidak ingin memberikan suku bunga tetap karena takut akan risiko kenaikan suku bunga yang sebenarnya merupakan tanggung jawab tata kelola risiko dari bank.

Keadilan bermartabat pada suku bunga floating akan mengurangi dampak dari fluktuasi ekonomi dan akan mengurangi beban debitor sehingga dapat menciptakan hubungan yang berkelanjutan antara kreditor dan debitor.

Pasal yang mengatur terkait dengan perubahan tingkat suku bunga kredit adalah pada Pasal 12 yang terdiri dari 4 ayat yang berbunyi:

- 1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menginformasikan kepada Konsumen setiap perubahan manfaat, biaya, risiko, syarat, dan ketentuan yang tercantum dalam dokumen dan/atau perjanjian mengenai produk dan/atau layanan Pelaku Usaha Jasa Keuangan.
- 2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diberitahukan kepada Konsumen paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum berlakunya perubahan manfaat, biaya, risiko, syarat dan ketentuan atas produk dan/atau layanan Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

- 3) Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.
- 4) Dalam hal Konsumen sudah diberikan waktu untuk menyampaikan pendapatnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan Konsumen tidak memberikan pendapatnya maka Pelaku Usaha Jasa Keuangan menganggap Konsumen menyetujui perubahan tersebut.

Pada pasal ini konsumen dalam hal ini debitor diberikan kesempatan untuk menyampaikan ketidaksetujuannya terhadap perjanjian dengan bank. Debitor dilindungi dari ganti rugi namun pada perjanjian KPR meskipun tanpa adanya ganti rugi tetap ada konsekuensi. Konsekuensinya adalah debitor harus melunasi sisa hutang. Hal ini yang akan memberatkan debitor sehingga debitor terpaksa menerima kenaikan bunga. Idealnya debitor bisa menyatakan keberatannya dan juga kesanggupannya. Namun karena bentuk perjanjian adalah perjanjian baku maka hal ini tidak dimungkinkan padahal untuk perjanjian dengan nilai di atas seratus juta rupiah maka seharusnya alasan efisiensi untuk menjustifikasi kontrak baku tidaklah tepat. Jika direkonstruksi maka Pasal 12 ayat 3 menjadi:

Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan atau menyatakan kesanggupannya terhadap produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.

Dengan demikian bentuk rekonstruksi dari Pasal 12 Ayat 3 akan terlihat seperti pada tabel di bawah ini:

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
Pasal 12 ayat 3 menyebutkan bahwa : “Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan	Perjanjian baku tidak memberi kesempatan bagi konsumen untuk bernegosiasi. Hal ini tidak sesuai dengan nilai-nilai dari Pancasila yang	Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen

sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.”	mengedepankan musyawarah untuk mufakat. Alasan efisiensi dalam perjanjian KPR tidaklah tepat karena nilai kontrak KPR tergolong tinggi sehingga bank seharusnya dapat memfasilitasi kontrak yang sesuai dengan kemampuan pelanggan.	berhak memutuskan atau <u>menyatakan kesanggupannya</u> terhadap produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.
---	---	---

4. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Kuratif Konsumen Pada Tahap Pasca Kontrak

Seiring berjalannya waktu konsumen dapat kesulitan membayar kontrak. Ketika debitor mengalami kesulitan yang berakibat keterlambatan membayar maka debitor perlu melakukan langkah-langkah penyelesaian perjanjian KPR dengan bank jika tidak maka debitor akan terkena denda. Langkah penyelesaian pertama pada saat debitor tidak mampu melanjutkan pembayaran adalah dengan mengkomunikasikan ketidaksanggupan tersebut kepada bank sebelum periode debitor terlambat melakukan pembayaran.

Selanjutnya bank akan memberikan beberapa pilihan kepada debitor untuk menyelesaikan pilihan debitor. Pilihan-pilihan yang dapat diberikan bank atau diminta oleh debitor adalah pada dasarnya terdiri dari dua yaitu restrukturisasi dan likuidasi. Restrukturisasi terdiri dari tiga yaitu rescheduling, reconditioning dan restrukturisasi total. Sedangkan bentuk likuidasi dapat dilakukan dengan penjualan aset.

Dalam perjanjian KPR ketika bank menganggap debitor tidak memiliki itikad baik maka bank dapat menempuh jalur hukum dan meminta melakukan sita aset kepada pengadilan. Debitor yang tidak memiliki utang dan tidak belum menyelesaikan kewajibannya akan tercatat namanya di Bank Indonesia sebagai bentuk pengamanan terhadap sistem keuangan sehingga agar jangan terjadi tindakan meminjam dari satu institusi untuk membayar di institusi lain atau disebut juga dengan istilah gali lubang tutup lubang.

Pemerintah menyediakan institusi di luar pengadilan untuk membantu konsumen menyelesaikan sengketa konsumen. Keberadaan institusi di luar pengadilan ini adalah untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa dibandingkan penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan. Institusi tersebut adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Jika masalah tidak selesai di daerah pada BPSK maka debitor dapat membawa ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN).

Pada saat debitor gagal bayar maka teori hukum keadilan bermartabat mengharuskan bank untuk tetap menghargai kreditor dan memperlakukannya secara manusiawi. Salah satu bentuk tindakan bank yang dapat dilakukan adalah melalui penagihan yang etis³⁰⁸. Penagihan yang etis ini dilakukan dengan mengkomunikasi kewajiban konsumen tanpa melakukan pengancaman dan menginformasikan alternatif yang dapat diambil konsumen yaitu langkah-langkah restrukturisasi dan likuidasi. Jika pada akhirnya debitor memilih melakukan likuidasi maka bank harus mengambil langkah-langkah yang manusiawi. Langkah-langkah tersebut terdiri dari tahapan sebagai berikut:

1. Sebelum eksekusi

Sebelum bank melakukan eksekusi bank harus menginformasikan dua hal yang penting yaitu pertama terkait tahapan likuidasi di mana di dalamnya terdapat langkah-langkah yang diambil bank dan tanggal-tanggal bank akan melakukan langkah-langkah tersebut.

- a. Informasi terkait proseder likuidasi

Bank harus menginformasikan di depan terkait langkah-langkah likuidasi, waktu yang diperlukan untuk melakukan likuidasi dan tanggal-tanggal penting.

- b. Informasi terkait biaya likuidasi

³⁰⁸ Anshori, Abdul Ghofir. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta. 2009.

Informasi kedua yang harus disampaikan bank kepada debitor adalah terkait biaya-biaya yang timbul pada saat likuidasi. Meskipun pada saat bank melakukan likuidasi belum terdapat biaya yang pasti namun bank telah memiliki jenis-jenis biaya dan perkiraan besaran biaya yang akan timbul. Oleh karena itu bank dapat menginformasikan kurang lebih besaran biaya yang akan ditanggung debitor.

2. Pada saat eksekusi

Bank dalam melakukan eksekusi juga harus memperhatikan kondisi debitor. Jika debitor merupakan pembeli rumah pertama dan tinggal di rumah tersebut maka debitor harus menemukan tempat tinggal sebelum dilakukan eksekusi terhadap rumah.

Pada saat bank melakukan eksekusi aset biasanya bank kemudian berusaha menjual aset secepat mungkin atau melakukan *fire sale*. Penjualan aset secepat mungkin akan menyebabkan harga yang didapat adalah harga yang tercepat dan bukan harga yang terbaik. Bank idealnya memilih *best to sale* dan tidak *fast to sale*. Ketika bank menjual dengan cepat maka harga cenderung lebih rendah dari harga rumah sesungguhnya sehingga debitor mengalami potensi kerugian dari penurunan nilai aset.

3. Setelah eksekusi

Pada saat setelah eksekusi dan aset telah dijual maka akan ada dua kemungkinan yaitu:

a. Aset yang dijual tidak mencukupi nilai utang dan biaya administrasi

Pada saat aset yang dijual tidak mencukupi nilai utang dan administrasi maka debitor akan tetap berkewajiban untuk memenuhi utang. Dari sisi bank maka bank tetap berhak untuk menagih utang tersebut namun bank harus memperhatikan kondisi keuangan debitor dalam penagihannya.

- b. Aset yang dijual mencukupi nilai utang dan biaya administrasi

Ketika aset yang dijual mencukupi nilai utang dan biaya administrasi maka hubungan hutang piutang antara debitor dan bank telah selesai. Kedepannya debitor tidak boleh dipersulit jika hendak mengambil kredit lagi dari bank karena debitor telah menyelesaikan semua kewajibannya. Perbuatan bank yang memasukkan debitor ke dalam daftar debitor yang pernah bermasalah adalah suatu bentuk diskriminasi.

Pada akhirnya terlepas dari ketidakmampuan debitor untuk melaksanakan kewajibannya maka debitor tetap berhak diperlakukan manusiawi dan mendapat pertolongan agar dapat memenuhi kewajibannya ke depannya. Di dalam 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan tidak disebutkan terkait hal-hal yang harus dilakukan ketika konsumen mengalami gagal bayar dan harus mengalami proses likuidasi.

5. Rekonstruksi Hukum Perlindungan Rehabilitatif Konsumen Pada Tahap Pasca Kontrak

Rekonstruksi hukum untuk perlindungan rehabilitatif konsumen pada tahap pasca kontrak perlu dilakukan. Jika terjadi gagal bayar, bank akan dirugikan karena debitor tidak mampu membayar kewajibannya. Namun kerugian tidak dialami secara sepihak oleh bank. Debitor juga mengalami kerugian jika bank menjual aset debitor di bawah harga pasarnya untuk mencairkan aset debitor secara cepat. Debitor juga perlu dipulihkan kondisinya. Idealnya debitor tidak perlu gagal bayar sehingga debitor dapat terus membayar bank dan bank tetap memperoleh keuntungan dalam jangka panjang. Terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan, salah satunya adalah melalui mekanisme restrukturisasi. Proses restrukturisasi terdiri dari empat yaitu:

1. Rescheduling atau restrukturisasi berdasarkan pembayaran

Rescheduling adalah proses penjadwalan piutang. Proses penjadwalan piutang dapat dilakukan dengan beberapa cara mulai dari perpanjangan periode piutang, bisa juga

dalam bentuk penundaan bayar untuk sementara hingga kondisi debitor membaik. Contoh ketika debitor mengalami masalah arus kas yang bersifat sementara maka bank akan melakukan penjadwalan ulang pembayaran cicilan.

2. Reconditioning dan restrukturisasi berdasarkan besaran angsuran

Reconditioning adalah proses penyesuaian angsuran dengan mempertimbangkan kondisi keuangan debitor pada saat terjadi perubahan kondisi ekonomi. Contohnya adalah ketika debitor mengalami perubahan kondisi keuangan secara signifikan misalnya debitor berhenti dari pekerjaan tetapnya untuk memulai usaha mandiri.

3. Restrukturisasi kompleks

Restrukturisasi kompleks adalah ketika restrukturisasi dilakukan dengan melibatkan lebih dari satu variabel dari pinjaman. Contohnya adalah perubahan pada jangka waktu pinjaman dan suku bunga pinjaman..

4. Restrukturisasi dengan Penangguhan

Restrukturisasi pokok pinjaman dengan penangguhan adalah proses restrukturisasi dengan menangguhkan pokok pinjaman sehingga debitor hanya dibebankan untuk membayar bunga saja.

5. Restrukturisasi Konversi

Restrukturisasi konversi adalah restrukturisasi dengan mengubah jenis bunga dari mengambang menjadi tetap atau sebaliknya dari tetap menjadi mengambang. Pemilihan suku bunga didasarkan atas jenis bunga yang paling menguntungkan debitor.

Kreditor dan debitor memiliki dua pilihan ketika debitor mengalami gagal bayar. Pilihan tersebut adalah likuidasi dan restrukturisasi. Likuidasi memberikan kemungkinan pembayaran segera bagi kreditor sehingga kreditor dapat mengamankan asetnya. Namun likuidasi dapat berpotensi merugikan debitor. Likuidasi akan memulihkan kreditor tetapi tidak

debitor. Pilihan lainnya adalah restrukturisasi. Likuidasi seharusnya hanya dipilih jika kondisi di bawah ini terpenuhi.

1. Kesulitan keuangan permanen

Ketika debitor kehilangan pembayaran secara permanen maka barulah opsi likuidasi dipilih.

2. Aset bernilai rendah

Ketika aset yang dijaminkan bernilai rendah atau dalam jangka panjang nilainya turun maka penundaan pembayaran akan membuat nilai aset semakin turun sehingga likuidasi menjadi pilihan yang lebih baik.

3. Itikad buruk

Itikad buruk adalah ketika debitor terindikasi memiliki niat tidak baik atau debitor tidak kooperatif dengan bank dalam mencari alternatif penyelesaian.

Pada prakteknya likuidasi rawan merugikan debitor. Kerugian debitor dapat disebabkan oleh:

1. Penjualan nilai aset di bawah nilai pasar

Ketika bank menjual aset debitor secara cepat maka nilai penjualan aset akan cenderung berada di bawah nilai aset sehingga merugikan debitor

2. Biaya administrasi terkait penjualan

Biaya administrasi terkait penjualan akan dibebankan kepada debitor sehingga ini selanjutnya akan mengurangi hasil penjualan yang seharusnya diterima debitor.

3. Nilai ekuitas debitor yang rendah

Ketika debitor gagal bayar pada periode-periode awal KPR maka nilai ekuitas debitor masih rendah sebab bank di Indonesia pada umumnya menggunakan metode bunga di muka atau *discount interest method* di mana bunga dibayar di awal cicilan. Pada kondisi

ini maka nilai penjualan yang didapat debitor akan rendah sebab ekuitas debitor masih rendah.

Jika ketiga kondisi untuk likuidasi tidak terpenuhi maka bank seharusnya tidak melakukan likuidasi. Bahkan bank seharusnya menjelaskan mengenai alternatif likuidasi dan menanyakan kesediaan debitor. Baru jika debitor menolak alternatif restrukturisasi maka bank melakukan likuidasi. Keuntungan restrukturisasi bagi debitor antara lain adalah:

1. Mempertahankan kepemilikan rumah

Restrukturisasi tidak hanya mempertahankan kepemilikan rumah debitor tetapi juga mempertahankan nilai ekuitas yang dimiliki debitor. Nilai ekuitas debitor dapat berkurang jika dilikuidasi. Dengan mempertahankan kepemilikan rumah debitor juga terhindar dari tidak memiliki tempat tinggal atau menyewa tempat tinggal dan dapat terus mengakumulasi nilai ekuitasnya.

2. Mengurangi beban angsuran bulanan

Restrukturisasi juga dapat mengurangi beban angsuran bulanan debitor. Walaupun secara total dengan memanjangkan tenor akan menambah beban debitor namun paling tidak debitor akan dapat memiliki aset.

3. Menghindari catatan kredit menjadi buruk

Restrukturisasi akan memungkinkan debitor untuk terus membayar kewajibannya sehingga debitor tidak akan dianggap gagal bayar. Dengan demikian debitor tidak akan tercatat sebagai debitor gagal bayar dan catatan kreditnya tetap bersih.

Sama seperti likuidasi yang seharusnya dipilih jika kriteria untuk melakukan likuidasi terpenuhi maka begitu pula dengan restrukturisasi. Jika kriteria untuk restrukturisasi terpenuhi maka seharusnya restrukturisasi yang dipilih oleh bank. Kriteria yang dapat digunakan bank untuk melakukan restrukturisasi adalah:

1. Kesulitan keuangan sementara

Kesulitan keuangan sementara adalah kesulitan yang terjadi karena debitor mengalami perubahan kondisi ekonomi dalam jangka waktu pendek.

2. Aset bernilai

Aset yang dijaminkan pada KPR adalah rumah yang nilainya pada umumnya akan naik seiring waktu. Oleh karena itu penundaan kewajiban atau bentuk restrukturisasi lainnya tidak akan mengurangi nilai aset dan justru nilai aset tetap akan naik seiring waktu.

3. Debitor memiliki itikad baik

Itikad baik merupakan faktor pendorong untuk keputusan restrukturisasi. Salah satu indikator dari itikad baik adalah dengan kesediaan debitor untuk kooperatif dengan melakukan transparansi kepada bank.

Dengan demikian likuidasi seharusnya menjadi pilihan terakhir, sedangkan restrukturisasi menjadi pilihan pertama. Oleh karena itu restrukturisasi merupakan bentuk perlindungan hukum rehabilitatif yang mempertahankan martabat debitor. Dengan memampukan debitor untuk tetap membayar maka sebenarnya hal ini sesuai dengan prinsip keadilan bermartabat yaitu bentuk memanusiakan manusia dengan mempertahankan martabatnya sebagai manusia.

Di dalam POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum diatur tentang penggolongan kredit macet berdasarkan definisi dari Otoritas Jasa Keuangan.

Berdasarkan kategori kolektibilitas OJK:

1. Lancar (Pass)

Lancar artinya tidak terjadi keterlambatan pembayaran kredit dan debitor membayar cicilan tepat waktu.

2. Dalam Perhatian Khusus (Special Mention)

Dalam perhatian khusus berarti ada keterlambatan namun tidak melebihi 90 hari. Kredit dimasukkan ke dalam perhatian khusus bila debitor memiliki itikad baik untuk membayar.

3. Kurang Lancar (Substandard)

Kredit kurang lancar adalah ketika terjadi keterlambatan melebihi 90 hari hingga 180 hari. Keterlambatan ini disebabkan oleh masalah keuangan debitor dan telah dikomunikasikan kepada bank.

4. Diragukan (Doubtful)

Kredit yang masuk diragukan adalah kredit yang mengalami keterlambatan untuk membayar di atas 180 hari hingga 360 hari. Debitur yang telah menunggak selama ini dapat dikarenakan permasalahan keuangan debitor yang berkepanjangan yang menyebabkan debitor akan kesulitan melunasi utangnya³⁰⁹.

5. Macet (Loss)

Kredit dianggap macet apabila terdapat keterlambatan lebih dari 360 hari. Kredit jenis ini dikategorikan bank sebagai kredit yang tidak dapat ditagih atau dipulihkan.

Idealnya bank mengkomunikasikan dan tidak menunggu terjadi kredit macet. Ketika bank mengkomunikasikan ke nasabah lebih awal. Restrukturisasi dapat dilakukan lebih awal dan kesehatan keuangan debitor dapat pulih lebih cepat.

³⁰⁹ Setiawan, Rahmat, Qurrotul Ainiyah, and Delavilanda Baby Efa. "Pertumbuhan Kredit Abnormal, Risiko Kredit, Profitabilitas Bank dan Bank Solvency (Studi pada Bank Umum Konvensional di Indonesia)." *SEIKO: Journal of Management & Business*. Vol. 7. No. 1. 2024.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Regulasi Perlindungan Hukum bagi Debitor terhadap Kredit Pemilikan Rumah Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat

Pada tingkatan negara regulasi di Indonesia berbeda dengan regulasi di negara-negara maju seperti negara-negara Eropa Barat dan Eropa Utara yang memiliki regulasi yang mendorong tingginya kepemilikan rumah. Perbedaan-perbedaan yang ada pada regulasi di Indonesia adalah perbedaan terkait teori kepemilikan, subsidi kepemilikan, regulasi fiskal dan alternatif pendanaan. Kombinasi dari faktor-faktor inilah yang kemudian menciptakan regulasi yang kurang memampukan terutama kelas menengah untuk memiliki rumah.

Salah satu mekanisme untuk memampukan masyarakat membeli rumah adalah melalui pendanaan KPR. Sebagai upaya untuk melindungi konsumen maka Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan mengeluarkan POJK 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Peraturan ini merupakan peraturan yang ditujukan khusus untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen sektor jasa keuangan. Peraturan ini dibuat karena jasa keuangan memiliki karakteristik dibandingkan dengan industri lain dan jasa lain. Di dalam jasa keuangan terdapat salah satunya jasa pinjam meminjam yang dilakukan oleh bank. Salah satu bentuk pinjaman bank adalah pinjaman Kredit Pemilikan Rumah. Peraturan ini adalah peraturan yang mengatur keseluruhan perlindungan hukum sektor jasa keuangan dan tidak berfokus pada pinjaman terutama pinjaman KPR. Oleh karena itu terdapat regulasi-regulasi yang masih memiliki kelemahan karena tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi konsumen terutama konsumen KPR.

Regulasi bagi debitor terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia belum berbasis nilai keadilan bermartabat dikarenakan beberapa hal. Pertama adalah posisi kreditor dan debitor yang tidak seimbang. Kreditor berada pada posisi dominan karena struktur industri perbankan di Indonesia yang bersifat oligopoli. Pada struktur persaingan oligopoli terdapat sedikit perusahaan yang menguasai sebagian besar pangsa pasar. Pada industri perbankan terdapat empat bank besar yang menguasai lebih dari lima puluh persen aset perbankan. Konsekuensi dari dominasi ini adalah bank-bank besar dapat menentukan tingkat suku bunga dan persyaratan kepada debitor KPR.

Bank memanfaatkan posisi dominannya untuk membuat regulasi yang berorientasi pada kepentingan kreditor. Regulasi yang condong kepada kepentingan debitor ada pada tahapan pra perjanjian, tahapan perjanjian dan tahapan pasca perjanjian.

1. Pada tahap pra perjanjian

a. Penentuan tingkat bunga oleh kreditor

Kreditor menentukan tingkat suku bunga yang akan dikenakan kepada debitor. Bank di Indonesia memiliki *spread* atau perbedaan antara kos bunga dan pendapatan bunga yang tinggi. Tingginya *spread* atau selisih bunga akan memberikan keuntungan yang tinggi bagi bank namun akan membebani debitor. Sedangkan karena bank-bank besar menguasai aset perbankan maka debitor tidak memiliki banyak pilihan.

b. Penerapan perjanjian baku

Bank menerapkan perjanjian baku untuk mengefisienkan perjanjian kredit. Alasan efisiensi ini tidaklah tepat karena:

i. Kredit Pemilikan Rumah adalah jasa keuangan yang kompleks

Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk yang kompleks sehingga pada proses pengajuan kredit dilakukan analisis terhadap masing-masing debitor. Setelah proses analisis ini dilakukan maka selanjutnya pihak manajemen risiko bank akan menentukan alokasi dana bank yang akan dialokasikan untuk pinjaman KPR. Namun justru setelah melalui proses ini dan pada saat

ii. Kredit Pemilikan Rumah bernilai tinggi

Nilai pinjaman KPR bernilai tinggi mulai dari ratusan juta sehingga alasan efisiensi tidak tepat untuk digunakan mengingat keuntungan bunga yang tinggi yang diperoleh bank dari KPR. Lagipula semua beban ini kemudian akan ditransferkan ke dalam administrasi persetujuan kredit sehingga debitor sebenarnya lah yang menanggung seluruh beban dalam proses pengajuan kredit.

iii. Kredit Pemilikan Rumah bersifat jangka panjang

Kredit pemilikan rumah merupakan kredit jangka panjang. Di dalam jangka panjang banyak hal yang dapat terjadi seperti perubahan kondisi ekonomi dan perubahan kondisi ekonomi debitor. Baik bank dan debitor terekspos akan ketidakpastian di masa depan. Untuk menghadapi hal ini maka

c. Pemberian informasi yang terbatas pada konsumen

Bank memberikan informasi yang banyak namun tidak menitikberatkan pada kepentingan konsumen dan hanya untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditor. Informasi yang diberikan bank untuk kepentingan konsumen adalah informasi dasar terkait perjanjian kredit.

2. Pada tahap Perjanjian

Perjanjian baku akan memberikan dampak terhadap bagaimana perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dilaksanakan. Pada perjanjian baku tidak terdapat ruang untuk negosiasi. Debitur hanya memiliki hak untuk menerima atau menolak dari isi perjanjian. Pada perjanjian KPR rawan terjadi penyesuaian isi kontrak. Salah satu bagian yang sering perlu disesuaikan oleh bank adalah terkait besaran tingkat suku bunga terutama ketika kebanyakan perjanjian KPR menggunakan sistem suku bunga *floating*. KPR adalah kredit jangka panjang oleh karena itu rawan terjadi perubahan selama periode perubahan. Idealnya adalah bank bernegosiasi dengan debitur terkait tiga hal yaitu:

a. Besaran penyesuaian

Idealnya besaran penyesuaian diatur sehingga terjadi konsistensi penyesuaian tingkat suku bunga baik saat suku bunga naik maupun saat suku bunga turun.

b. Frekuensi penyesuaian

Frekuensi penyesuaian perlu diatur dalam periode yang tetap. Jika ekonomi bersifat volatile maka penyesuaian dapat dilakukan pada jangka waktu yang lebih sering dengan memperhatikan konsistensi frekuensi penyesuaian.

c. Kecepatan penyesuaian

Idealnya bank menyesuaikan baik kenaikan suku bunga maupun penurunan suku bunga dengan kecepatan penyesuaian yang sama.

Saat ini ketiga hal di atas tidak disampaikan dengan jelas pada perjanjian baku.

Jikalau disampaikan maka debitur hanya berhak menyetujui atau menolak sehingga posisi debitur berada pada belas kasihan bank.

3. Pada tahap Pasca Perjanjian

Pada tahap pasca perjanjian kreditor menerapkan kebijakan yang mengamankan kepentingannya dan cenderung merugikan debitor. Kebijakan tersebut antara lain kebijakan terkait:

a. *Over kredit*

Pada saat debitor menolak perubahan terhadap kenaikan tingkat suku bunga dan tidak melanjutkan perjanjian KPR maka debitor harus melunasi pinjamannya. Debitor yang masih belum melunasi pinjamannya akan meminjam ke bank lain yang menawarkan suku bunga yang lebih rendah. Pada dasarnya hal ini adalah sebuah bentuk *refinancing* yang di Indonesia dikenal sebagai *over kredit*. Bank akan mengenakan biaya yang tinggi pada debitor yang hendak melakukan *over kredit* sehingga merugikan debitor.

b. Proses eksekusi jaminan

Pada saat debitor mengalami kegagalan membayar dan kedepannya tidak memiliki kemampuan untuk membayar maka bank akan menempuh likuidasi. Pada proses likuidasi terdapat proses eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan berlangsung dalam tempo cepat karena bank ingin segera melikuidasi aset. Pada rumah yang tidak ditinggali hal ini tidak akan menimbulkan masalah namun pada rumah yang ditinggali maka penghuninya perlu waktu yang cukup untuk dapat menemukan tempat tinggal baru.

c. Lelang eksekusi jaminan

Selanjutnya setelah proses eksekusi dilakukan maka bank dengan bantuan lembaga lelang akan melakukan lelang. Lelang ditujukan untuk memberikan harga terbaik namun pada prakteknya bank akan berusaha menjual agunan

secepat mungkin. Pada saat bank melakukan penjualan *fire sale* maka debitor akan berpotensi untuk tidak mendapat harga terbaik.

2. Kelemahan Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor Terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Perlindungan hukum bagi debitor terhadap Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia saat ini masih banyak memiliki kelemahan. Kelemahan hukum tersebut terdiri dari kelemahan substansi hukum, kelemahan struktur hukum dan kelemahan budaya hukum.

1. Kelemahan Substansi Hukum Perlindungan Debitor terhadap KPR di Indonesia

Secara substansi hukum atau isi dari hukum, terdapat beberapa kelemahan regulasi perlindungan hukum konsumen di Indonesia antara lain:

- a. Kelemahan Substansi Hukum terkait Perjanjian Baku dan Suku Bunga Floating
Di Indonesia terdapat UU Perlindungan Konsumen yang memberikan perlindungan hukum secara umum. UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak dan kewajiban yang utama baik bagi pelaku usaha dan bagi konsumen. Karena sifatnya yang khusus maka Otoritas Jasa Keuangan sebagai pengawas di bidang keuangan mengeluarkan perlindungan konsumen yang dikhususkan untuk konsumen jasa keuangan dengan mengeluarkan POJK Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Perlindungan Usaha Jasa Keuangan. Walaupun POJK ini sudah mengerucut ke dalam perlindungan konsumen yang lebih spesifik yaitu konsumen jasa keuangan namun jasa keuangan sendiri merupakan bentuk jasa yang masih luas. Setiap produk keuangan memiliki karakteristik tersendiri yang akan berpengaruh pada konsumen dari produk keuangan tersebut. Kredit Pemilikan Rumah sebagai sebuah produk keuangan juga memiliki karakteristik tersendiri. Karakteristik dari KPR adalah KPR merupakan kredit berjaminan, memiliki nilai

yang tinggi dan bersifat jangka panjang. Saat ini belum terdapat aturan yang secara khusus memberikan perlindungan hukum kepada debitor KPR. Karena sifat hubungannya yang jangka panjang maka baik kreditor dan debitor berpotensi terekspos risiko jangka panjang. Untuk mengurangi risiko jangka panjang yang ditanggung kreditor maka kreditor menggunakan mekanisme bunga *floating* untuk mentransfer risiko ke debitor. Sedangkan perjanjian KPR disusun dalam bentuk perjanjian baku. Di dalam UU Perlindungan Konsumen dan POJK belum terdapat substansi yang melindungi konsumen dari perjanjian baku dan dari bunga *floating*.

b. Kelemahan Substansi Hukum Terkait Transparansi Perjanjian

Di dalam UU Perlindungan Konsumen terdapat keharusan untuk memberikan informasi yang jelas. Namun kata jelas ini masih sangat terbatas. Jelas memiliki berbagai dimensi dan idealnya bank dalam memberikan pengungkapan yang *full disclosure* dan tidak hanya sekedar pengungkapan secukupnya atau *adequate disclosure*. Perusahaan harus memberikan seluruh informasi yang bersifat material yaitu informasi yang jika tidak diberikan akan mengubah keputusan debitor. Tidak adanya keharusan ini yang dimanfaatkan oleh kreditor untuk memberikan informasi yang mengamankan posisi kreditor. Di sisi lain ketika debitor tidak mendapat informasi yang selengkapnyanya maka akan sulit bagi debitor untuk mengambil keputusan yang sesuai untuk dirinya.

c. Kelemahan Substansi Hukum Terkait Penyelesaian Kredit

Dengan adanya perjanjian baku maka debitor hanya berhak menerima dan menolak perubahan yang ada dalam perjanjian KPR. Pada perjanjian baku tidak ada paksaan dari kreditor kepada debitor untuk menerima perubahan sepihak dari kreditor. Namun ketika debitor menolak maka debitor harus melunasi utangnya atau beralih ke bank lain dengan melakukan over kredit. Namun ketika debitor memutuskan

untuk melakukan *over kredit* atau untuk menyerahkan asetnya untuk dilikuidasi tidak terdapat perlindungan hukum yang memadai. Bank dapat mengenakan berbagai biaya yang harus ditanggung oleh debitor sehingga memberatkan debitor. Oleh karena kondisi ini debitor terpaksa menerima perubahan tingkat suku bunga yang diminta oleh kreditor dan menyetujui perubahan dalam perjanjian baku.

2. Kelemahan Struktur Hukum pada Regulasi Perlindungan Hukum di Indonesia

Struktur suatu hukum terkait dengan para pelaku hukum di dalamnya. Di dalam struktur hukum perlindungan konsumen di Indonesia terdapat pihak-pihak yang bertanggung jawab dalam membuat dan melaksanakan suatu regulasi antara lain:

a. Pemerintah sebagai pembuat regulasi

Pemerintah memiliki peran untuk melakukan pengawasan terhadap bank. Pengawasan terhadap bank tidak sebatas kesehatan bank dan amannya likuiditas bank melainkan bagaimana hubungan bank dengan debitor. Di dalam industri perumahan, pengembang besar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 10 pengembang besar diwajibkan untuk menyediakan 20 persen dari lantai yang dibangunnya untuk perumahan bersubsidi. Namun tidak ada kewajiban yang sama pada bank-bank besar untuk mengalokasikan sebagian dari dananya untuk dipinjamkan sebagai pinjaman lunak kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat

Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat memiliki peran penting dalam menciptakan regulasi yang mampu memberikan perlindungan hukum bagi debitor. Dewan Perwakilan Rakyat sebagai wakil rakyat seharusnya merupakan institusi terdepan yang memperjuangkan regulasi yang mampu mensejahterakan rakyat dan meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat.

c. Pemerintah sebagai Pengawas

Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan melakukan pengawasan terhadap perbankan di Indonesia. Setiap bank wajib melaporkan aktivitasnya setiap hari, setiap minggu dan setiap bulan dan setiap kuartal, semester hingga tahunan. Laporan ini terutama berisi tentang likuiditas dan kesehatan bank. OJK dapat meminta bank juga melaporkan perkembangan layanan konsumennya. Hal ini tidak akan banyak membebani bank yang sudah dapat melaporkan aktivitas hariannya tetapi dapat menjadi alat kontrol dari OJK untuk melihat dinamika hubungan antara bank dan konsumen³¹⁰.

3. Kelemahan budaya hukum di Indonesia

Kelemahan budaya hukum di Indonesia terjadi akibat pandangan dan perilaku masyarakat terhadap hukum. Kelemahan budaya hukum terkait perlindungan debitur KPR disebabkan oleh tiga hal yaitu:

a. Rendahnya literasi masyarakat terhadap hukum dan keuangan

Masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang memiliki literasi keuangan dan literasi hukum yang tidak merata. Hal ini tercermin dari pendidikan masyarakat Indonesia yang belum merata. KPR merupakan produk yang kompleks. Seorang debitur memerlukan baik pengetahuan tentang produk keuangan dan tentang hukum. Keterbatasan literasi ini membuat debitur KPR menjadi pihak yang lebih lemah.

b. Budaya asal dapat rumah

Di Indonesia terdapat suatu budaya yang dikenal sebagai budaya asal dapat rumah. Budaya ini adalah budaya yang mengedepankan untuk mendapatkan rumah dengan

³¹⁰ Heriyadi, Hengki. "Tinjauan Yuridis Peran Dan Fungsi Otoritas Jasa Keuangan (Ojk) Dalam Sistem Keuangan Di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif*. Vol. 11.No. 1. 2023.

tidak memperhatikan kemampuannya untuk membayar. Pikiran ini timbul dari pola pikir jangka pendek padahal KPR merupakan kredit yang bersifat jangka pendek.

c. Rendahnya kepercayaan terhadap hukum

Masyarakat pada umumnya memiliki kepercayaan yang rendah terhadap penegakan hukum. Konsekuensinya adalah masyarakat enggan menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan masalahnya. Terdapat lembaga yang bisa digunakan untuk mengadukan kesulitan konsumen seperti lembaga konsumen Indonesia, Ombudsman dan Otoritas Jasa Keuangan sebagai pengawas bank.

3. Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat

Rekonstruksi regulasi perlindungan hukum bagi debitur terhadap KPR adalah dengan melalui regulasi kebijakan yang pro pemilikan rumah oleh debitur dan melalui mekanisme kontrak. Bentuk rekonstruksi regulasi untuk menciptakan kebijakan yang pro kepemilikan rumah seperti pada tabel di bawah ini:

Promotif	<p>6. Transparansi dan edukasi Pemerintah telah mewajibkan kepada bank melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Konsumen. Peraturan ini mengharuskan bank tidak hanya transparan dalam memberikan informasi tetapi juga untuk melakukan edukasi untuk meningkatkan literasi keuangan konsumen secara umum dan konsumen yang hendak mengajukan Kredit Perumahan Rakyat.</p> <p>7. Alternatif pendanaan Alternatif pendanaan merupakan salah satu cara untuk menciptakan keseimbangan antara produsen dan konsumen. Di Indonesia bank memiliki posisi dominan dibandingkan dengan debitur. Oleh karena itu dengan menciptakan alternatif pendanaan maka debitur akan memiliki pilihan. Alternatif pendanaan dapat diciptakan salah satunya melalui sekuritisasi KPR.</p>
----------	---

Preventif	<p>8. Pencegahan pemberian kredit secara berlebihan Pemerintah telah mengatur kepada Bank melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value (LTV) untuk Kredit Properti Peraturan ini mengatur tentang batas maksimum kredit yang dapat diberikan bank kepada debitor. Peraturan ini mencegah bank untuk memberikan kredit berlebihan kepada konsumen sehingga membebani konsumen untuk membayar kembali KPR nya.</p> <p>9. Pembagian segmentasi Saat ini di Indonesia pemberian kredit hanya didasarkan pada dua segmen yaitu segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan segmen masyarakat umum. Segmen ini sangat luas dan mengabaikan karakteristik berbagai segmen yang ada pada segmen masyarakat umum antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> d. Segmen masyarakat muda e. Segmen pembeli pertama f. Segmen masyarakat mampu <p>10. Rekonstruksi regulasi terkait tenor pinjaman Melalui kebijakan dengan memperpanjang tenor pinjaman maka pemerintah dapat memperingan cicilan yang harus dibayar oleh debitor.</p>
Represif	<p>3. Rekonstruksi regulasi fiskal Di berbagai negara maju regulasi fiskal diarahkan untuk membantu debitor membayar KPR dengan mengurangi beban pajak dengan beban bunga cicilan KPR.</p> <p>4. Rekonstruksi regulasi subsidi Pemerintah mewajibkan pengembang besar untuk menyediakan dua puluh persen dari lahan yang dibangunnya untuk pembangunan rumah bersubsidi melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Tidak terdapat aturan yang sama yang mewajibkan bank besar di Indonesia untuk memberikan subsidi bunga kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah padahal empat bank terbesar di Indonesia menguasai lebih dari lima puluh persen aset perbankan nasional.</p>
Kuratif	<p>Asuransi KPR Asuransi KPR memberikan perlindungan kepada bank dari kegagalan membayar debitor. Saat ini yang telah ada di Indonesia adalah asuransi KPR untuk perlindungan dari kematian debitor dan asuransi rumah. Idealnya diperlukan asuransi yang melindungi bank dari gagal bayar debitor yang berasal dari kehilangan pekerjaan atau penurunan penghasilan debitor.</p>

Rehabilitatif	<p>Bantuan likuiditas sementara</p> <p>Agar debitor tetap mampu membayar maka diperlukan bantuan likuiditas sementara yang dapat berasal dari:</p> <p>d. Pemerintah</p> <p>e. Bank</p> <p>f. Swasta</p>
---------------	---

Rekonstruksi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan perlindungan hukum debitor KPR adalah sebagai berikut:

Pada tahapan Pra Kontrak rekonstruksi yang dapat dilakukan adalah:

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
<p>Pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa :</p> <p>“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.”</p>	<p>Tidak terdapat keharusan untuk mengungkapkan secara penuh atau disebut juga <i>full disclosure</i> sehingga dapat diinterpretasikan bahwa pemberian informasi yang diberikan cukup pada batasan <i>adequate disclosure</i>.</p> <p>Terkait kejelasan tidak disebutkan lebih jauh yang dimaksud dengan dimensi apa saja yang harus jelas. Paling tidak dimensi yang ada adalah dimensi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kejelasan Bahasa 2. Kejelasan hak dan kewajiban 3. Kejelasan risiko 4. Kejelasan biaya 	<p>Pasal 4 ayat 1 dapat direkonstruksi menjadi:</p> <p>“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, tidak menyesatkan dan <u>menjelaskan segala hak dan kewajiban, risiko dan biaya yang timbul dari jasa keuangan tersebut dan dan mengungkapkan segala informasi bersifat materiil.</u></p>
<p>Pasal 13 disebutkan bahwa:</p> <p>“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan.”</p>	<p>Tidak terdapat pengaturan terkait:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suku Bunga Dasar: 2. Margin/Spread: 3. Frekuensi Penyesuaian: 4. Batas Maksimum 5. Hak Debitor untuk Melunasi Lebih Awal: . 6. Penyelesaian Sengketa: 	<p>Pasal 13 dapat direkonstruksi menjadi:</p> <p>“Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyusun pedoman penetapan biaya atau harga produk dan/atau layanan jasa keuangan yang <u>memuat minimum pengaturan terkait suku bunga acuan, marjin yang ditetapkan, frekuensi penyesuaian, batas maksimum tingkat suku</u></p>

		<u>bunga, hak debitor untuk melunasi lebih awal dan penyelesaian jika terjadi sengketa.</u>
--	--	---

Pada tahapan Kontrak rekonstruksi yang dapat dilakukan adalah:

Pasal yang ada saat ini	Kelemahan	Pasal yang direkonstruksi
Pasal 12 ayat 3 menyebutkan bahwa : “Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.”	Perjanjian baku tidak memberi kesempatan bagi konsumen untuk bernegosiasi. Hal ini tidak sesuai dengan nilai-nilai dari Pancasila yang mengedepankan musyawarah untuk mufakat. Alasan efisiensi dalam perjanjian KPR tidaklah tepat karena nilai kontrak KPR tergolong tinggi sehingga bank seharusnya dapat memfasilitasi kontrak yang sesuai dengan kemampuan pelanggan.	Dalam hal Konsumen tidak menyetujui perubahan terhadap persyaratan produk dan/atau layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Konsumen berhak memutuskan atau <u>menyatakan kesanggupannya</u> terhadap produk dan/atau layanan tanpa dikenakan ganti rugi apapun.

B. Saran

1. Saran Untuk Pemerintah dan DPR

Pemerintah dan DPR memiliki peranan sentral dalam menciptakan regulasi di Indonesia. Regulasi di tingkatan Undang-Undang akan menentukan peraturan di bawahnya. Oleh karena Pemerintah perlu memasukkan nilai-nilai keadilan bermartabat di dalam regulasi di bidang pertanahan, perumahan dan pendanaan perumahan. Pemerintah dapat melakukan berbagai langkah regulasi perlindungan konsumen yang bersifat mendorong dan menarik berbagai lapisan masyarakat untuk memperoleh akses terhadap perumahan. Regulasi perlindungan konsumen yang bersifat menarik adalah dengan memberikan insentif bagi masyarakat untuk membeli rumah melalui mekanisme suku bunga dan fiskal. Mekanisme suku bunga dapat dilakukan oleh

pemerintah jika pemerintah melakukan pengawasan terhadap bank dan mendorong perbankan untuk menurunkan suku bunga dan tidak menerapkan perjanjian baku dalam KPR.

DPR sebagai wakil rakyat memiliki posisi penting dalam mendorong pemerintah untuk mengambil regulasi yang meningkatkan akses berbagai lapisan masyarakat tidak hanya masyarakat berpenghasilan rendah melainkan juga masyarakat miskin, dan masyarakat kelas menengah untuk dapat memiliki akses ke tempat tinggal.

2. Saran terkait Struktur Hukum

Regulasi perumahan merupakan regulasi yang terkait berbagai bidang. Paling tidak ada tiga bidang yang dibawah oleh tiga kementerian berbeda. Ketiga bidang tersebut adalah terkait regulasi penyediaan pertanahan, regulasi terkait perumahan dan regulasi terkait suku bunga bank. Untuk memecahkan masalah perumahan tidak dapat dilakukan oleh satu kementerian saja melainkan memerlukan koordinasi dari beberapa kementerian. Koordinasi antara kementerian adalah suatu hal yang menantang kecuali dibentuk sebuah badan bersama yang mengurus penyediaan perumahan dari awal hingga akhir termasuk akses ke perumahan seperti *transit oriented development* untuk memastikan agar konsumen tertarik membeli rumah.

3. Saran terkait Budaya Hukum

Penelitian ini menyarankan bahwa untuk menciptakan regulasi Kredit Pemilikan Rumah yang berbasis keadilan bermartabat maka nilai-nilai seperti musyawarah untuk mencapai mufakat dan kemanusiaan yang adil dan beradab yang merupakan nilai-nilai Pancasila harus masuk ke dalam regulasi pemerintah.

Saat ini debitor berada dalam posisi yang lebih lemah karena terbatasnya pilihan yang ada untuk debitor. Oleh karena itu perlu ada peraturan yang memperkuat posisi tawar menawar debitor pada saat tahap pra kontrak. Selain itu kontrak harus adil dan

transparan terutama pada kontrak yang menggunakan bunga floating. Nilai-nilai baik di dalam Al Quran dan nilai-nilai keadilan bermartabat menyatakan bahwa keadilan tidak berarti sama rata tetapi pihak yang lebih kuat menanggung yang lebih berat dari pihak yang lebih lemah. Dalam hal ini adalah pihak bank yang berada dalam posisi lebih kuat seharusnya menanggung beban kenaikan bunga yang lebih tinggi.

Pada tahap pasca kontrak terutama jika debitor tidak sanggup memenuhi kewajibannya maka bank seharusnya tidak langsung memberikan pilihan untuk melikuidasi melainkan menggunakan musyawarah untuk membantu debitor memenuhi kewajibannya. Jika perlu maka bank dapat memaafkan debitor dalam hal ini mengurangi bunga yang ditanggung debitor terkait denda. Hubungan bank dengan debitor adalah hubungan jangka panjang. Kedua pihak akan rugi jika debitor tidak sanggup membayar karena rumah sebagai jaminan walaupun memiliki nilai yang dapat memenuhi kewajiban debitor tetapi tidak likuid.

Saat ini telah ada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk menyelesaikan sengketa konsumen di tingkat daerah dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional untuk menyelesaikan sengketa konsumen di tingkat nasional. Namun yang lebih penting dari adanya kedua badan tersebut adalah adanya peningkatan literasi konsumen sehingga konsumen lebih bijak tidak hanya dalam memilih KPR tetapi juga mengelola keuangannya untuk memungkinkan membayar kewajiban KPR nya.

C. Implikasi Kajian Disertasi

1. Implikasi Teoritis Kajian Disertasi

Penelitian ini menemukan bahwa masalah pinjaman KPR di Indonesia terkait dengan struktur industri perbankan di Indonesia yang mengakibatkan konsumen berada

dalam posisi yang lebih lemah. Selain itu tanggung jawab pinjaman KPR yang dibebankan pada bank saja sebagai sumber pendanaan menambah rendah faktor likuiditas pada pendanaan KPR di Indonesia. Bank mengatasi risiko likuiditas terutama ketika ada kenaikan bunga dengan membuat perjanjian KPR dengan bunga floating. Bank yang memiliki posisi lebih dominan menggunakan bunga floating untuk mentransfer risiko dari bank ke debitor.

Penelitian ini menunjukkan bahwa peraturan terkait perlindungan hukum konsumen yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan belum mengharuskan bank untuk bersikap transparan terkait berapa besaran bunga yang dibagikan ke debitor pada saat terjadi kenaikan suku bunga acuan. Selain itu perjanjian KPR berbentuk perjanjian baku. Untuk sebuah perjanjian dengan nilai di atas seratus juta maka alasan efisiensi sebagai dasar penggunaan perjanjian baku bukanlah alasan yang tepat. Perjanjian baku tidak memungkinkan debitor untuk menyatakan kesanggupannya sehingga membuat debitor berada dalam posisi yang lebih lemah karena ketika debitor menolak perubahan dalam perjanjian KPR maka debitor harus melunasi sisa utangnya saat itu juga. Oleh karena itu diperlukan rekonstruksi untuk meningkatkan perlindungan hukum konsumen secara khusus debitor KPR.

2. Implikasi Praktis Kajian Disertasi

Debitor berada di dalam posisi yang lebih lemah dikarenakan bentuk kontrak KPR adalah kontrak baku. Pengenaan kontrak baku pada debitor akan memberatkan debitor karena tidak membuka kesempatan bagi debitor untuk bernegosiasi. Hal ini tidak sesuai dengan nilai-nilai keadilan bermartabat di Indonesia yang berlandaskan Pancasila salah satunya adalah musyawarah. Kontrak baku berasal dari barat dan ditujukan untuk alasan efisiensi. Namun kini dengan kondisi zaman yang telah berubah dan nilai kontrak KPR yang tinggi dan produk jasa yang kompleks maka kontrak baku

tidaklah cocok. Karena itu sebaiknya dalam perjanjian KPR tidak dilaksanakan dengan kontrak baku.

Sedangkan untuk meningkatkan perlindungan hukum kuratif konsumen yaitu pada saat pasca kontrak. Perlu adanya mekanisme yang memudahkan debitur untuk melakukan restrukturisasi kontrak terutama pada saat kondisi ekonomi menurun sehingga solusi atas gagal bayar tidak selalu likuidasi.



DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Aaron, Daniel G., and Christopher L. Peterson. "Consumer Protection, Agencies, and the Supreme Court." *JAMA Health Forum*. Vol. 5. No. 4. American Medical Association, 2024.
- Abdurrahman, Abdurrahman. "Penataan Lahan Permukiman Dengan Metode Buffer Zone Untuk Kelestarian Lingkungan." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Teknik*. Vol 3. No. 1. 2024.
- Abubakar, Lastuti, and Tri Handayani. "Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip kehati-hatian bank dalam aktivitas perbankan Indonesia." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2. No. 1. 2017.
- Adegoke, Taiwo Inumidun, et al. "Evaluating the fairness of credit scoring models: A literature review on mortgage accessibility for under-reserved populations." *GSC Advanced Research and Reviews*. Vol. 18. No. 3. 2024.
- Agustin, Tiara, and Lailul Mursyidah. "Meningkatkan Kualitas Layanan Publik di Indonesia." *Jurnal Pemberdayaan Ekonomi dan Masyarakat*. Vol. 1. No. 1. 2024.
- Aini, Huril, and Ahmad Tohirin. "Pengaruh Sektor Ekonomi Perbankan Terhadap Pembentukan Modal di Indonesia." *Jurnal BAABU AL-ILMI: Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Vol. 7. No. 1. 2024.
- Almeina, A., Muazir, S., & Affrilyno, A. "Rumah Sehat Lansia di Kubu Raya." *JMARS: Jurnal Mosaik Arsitektur*. Vol. 12. No. 1.
- Altermatt, Lukas, and Zijian Wang. "Oligopoly banking, risky investment, and monetary policy." *European Economic Review*. Vol. 164. 2024.
- Amir, Muhammad Fakhri. "Peran Dan Fungsi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dalam Sistem Keuangan Di Indonesia (Perspektif Hukum Islam)." *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*. Vol. 5. No. 1. 2020.
- André Cutrim Carvalho, "Frontiers and Economic Institutions in Brazil: an approach focused on the new institutional economics." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Vol. 19. 2023..
- Anggriani, Reni Ayu, et al. "Implementation of the Principle of Freedom of Contract in Business Agreement Law and Its Implications for Justice." *INTERDISIPLIN: Journal of Qualitative and Quantitative Research*. Vol. 1. No. 3. 2024.
- Antar, Ali Mahmoud. "Evaluating the Impact of Borrower Characteristics, Loan Specific Parameters, and Property Conditions on Mortgage Default Risk." *Theoretical and Practical Research in Economic Fields*. Vol. 15. No. 2. 2024.
- Anwar, Kaspul, Wahyu, Wahyu, and Deasy Arisanty, Deasy. "Pembangunan Perumahan Di Desa Semangat Dalam Dan Dampaknya Terhadap Lingkungan Dan Masyarakat." *Jpg (Jurnal Pendidikan Geografi)*. Vol. 9. No. 1. 2022.
- Aprillia, Audre, et al. "Stabilitas Sistem Keuangan dan Pertumbuhan Ekonomi Melalui Kebijakan Makroprudensial di 5 Negara ASEAN." *Jurnal Ilmiah Global Education*. Vol 5. No. 1. 2024.

- Ar, Jefri, and Taufiq Ramadhan. "Pandangan Hukum Islam terhadap Akad Bai'Istighla". *Sahaja: Journal Sharia and Humanities*. Vol. 3. No. 1. 2024. .
- Ardhi, Muhammad Maulana. "Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah yang Mendapatkan Penolakan Klaim Asuransi Jiwa di Indonesia." *Journal Evidence Of Law*. Vol. 3. No. 2. 2024.
- Aretz, Kevin, and Adnan Gazi. "The early exercise risk premium." *Management Science*. 2024.
- Arifin, Muhammad, and Khairul Amri. "Inflasi dan Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah di Indonesia: Peran Pandemi Covid-19 Sebagai Pemoderasi." *Jurnal EMT KITA*. Vol. 8. No. 2. 2024.
- Ariska, Melani Nur. "Pancasila and Citizenship Education as a Basis for Character and Nation Image Development." *International Journal of Students Education*. Vol 2. No. 1. 2024.
- Astuti, Rini Puji, Lisa Maretha Wulandari, and Desi Duwi Safitri. "Perkembangan Bank Sentral: Status, Kedudukan, dan Tugas dari Bank Sentral." *SANTRI: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Augustia, Amanda Diskafri, et al. "Mengurai Benang Kusut Kesenjangan Sosial Ekonomi: Strategi Menuju Masyarakat yang Adil dan Sejahtera." *Neraca: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. Vol. 2. No. 5. 2024.
- Ayuningtyas, Fania, and Jeni Silviana. "Mekanisme dan Prosedur Pembubaran Bank Perspektif Islam." *Al-Amwal*. Vol. 13. No. 1. 2024.
- Az'zahra, Maura Hanisa, et al. "Analisis Hukum Terhadap Kurangnya Transparansi Serta Akuntabilitas Pelaporan Keuangan Dalam Suatu Perusahaan." *Media Hukum Indonesia*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Baumöhl, Eduard, Štefan Lyócsa, and Petra Vašaničová. "Macroeconomic environment and the future performance of loans: Evidence from three peer-to-peer platforms." *International Review of Financial Analysis*. 2024.
- Been, J., van Ewijk, C., Knoef, M., Mehlkopf, R., & Muns, S.. Households' heterogeneous welfare effects of using home equity for life cycle consumption. *The Journal of the Economics of Ageing*. Vol. 27. 2024.
- Been, Jim, et al. "Households' heterogeneous welfare effects of using home equity for life cycle consumption." *The Journal of the Economics of Ageing*. Vol. 27. 2024.
- Benguria, Felipe, and Felipe Saffie. "Escaping the trade war: Finance and relational supply chains in the adjustment to trade policy shocks." *Journal of International Economics*. 2024.
- Benson, David, et al. "Concentration and geographic proximity in antitrust policy: Evidence from bank mergers." *American Economic Journal: Microeconomics*. Vol 16. No. 3. 2024.
- Berk, Sarah Holmes, et al. "Automating Short-Term Payroll Savings: Evidence from Two Large UK Experiments". *National Bureau of Economic Research*. No.w32581. 2024.
- Berry, Shawn. "Is the price right? Reconceptualizing price and income elasticity to anticipate price perception issues." arXiv preprint arXiv:2402.05152. 2024.

- Bracke, Philippe, and Silvana Tenreyro. 2021. "History Dependence in the Housing Market." *American Economic Journal: Macroeconomics*. Vol. 13. No. 2. 2021
- Buch, Claudia M., and Linda S. Goldberg. "International Banking and Nonbank Financial Intermediation: Global Liquidity, Regulation, and Implications." *FRB of New York Staff Report*. Vol. 1091. 2024.
- Carse, Vincent Anthea Faferko, dan Rachel Fitzpatrick, "Developments in Banks' Funding Costs and Lending Rates", *Monetary Bulletin*. Vol. 1. 2023..
- Carvalho, Daniel, Etienne Lepers, and Rogelio Mercado. "Taming the "Capital Flows-Credit Nexus": A Sectoral Approach." *Open Economies Review*. 2024.
- Cenzon, Josefina, and Barna Elek Szabó. "Mortgage choice and inflation experiences in the Eurozone." *Journal of Monetary Economics*. 2024.
- Chiesa, Davina, and Christine ST Kansil. "Tinjauan Transaksi Transfer Dana Perbankan dalam Mengelola Risiko dan Mempertahankan Kepercayaan." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*. Vol. 4. No. 4. 2024.
- Chu, Vivien, and Yu-Hsi Chou. "Loan-to-Value Ratio and US Housing Market Predictability." *Available at SSRN 4871288*. 2024.
- Costa-Neto, João, and Henrique Porto de Castro. "Was Hart an Inclusive Positivist?." *Ratio Juris*. 2024.
- Courtemanche, Charles. "Free Markets and Health Care: Lessons from Welfare Economics." *Southern Economic Journal*. Vol. 91. No. 1. 2024.
- Cuesta, Jose, Madrigal, Lucia and Pecorari, Natalia. "Social sustainability, poverty and income: An empirical exploration." *Journal of International Development*. Vol. 36. No. 3. 2024.
- Dadashpoor, Hashem, and Shahhossein, Gelareh. "Defining urban sprawl: A systematic review of 130 definitions." *Habitat International*. Vol. 146. 2024.
- Darevielsyah, Figo, and Doni Satria. "Dampak Global Dan Domestik Output Gap Terhadap Inflasi: Pendekatan Analisis Kurva Phillips." *Media Riset Ekonomi Pembangunan*. Vol. 1. No. 2. 2024.
- Deng, Yongheng, Susan M. Wachter, and Heejin Yoon. "The American Housing Finance System: Structure, Evolution, and Implications." *Evolution, and Implications*. 2024
- Desierto, Desiree, and Mark Koyama. "The Political Economy of Status Competition: Sumptuary Laws in Preindustrial Europe." *The Journal of Economic History*. Vol. 84. No. 2. 2024.
- Dewi, Inggrid Kusuma, and Ida Nadirah. "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Arbitrase". *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. Vol. 3. No. 1. 2024.
- Dinerstein, Michael, Constantine Yannelis, and Ching-Tse Chen. "Debt moratoria: Evidence from student loan forbearance." *American Economic Review: Insight*. Vol. 6 No. 2. 2024.
- Dobeson, Alexander, and Sebastian Kohl. "The moral economy of land: from land reform to ownership society, 1880–2018". *Socio-Economic Review*. Vol 22. No. 2. 2024.

- Dompok, Timbul, and Lubna Salsabila. "The Development of Rusunawa Triharjo: How Effective is it in Reducing Slum Settlements?." *eScience Humanity Journal*. Vol. 4. No. 2. 2024.
- Dupoyet, Brice, Xiaoquan Jiang, and Qianying Zhang. "A new take on the relationship between interest rates and credit spreads." *Applied economics*. Vol. 56. No. 5. 2024.
- Edward Ti, "Property Values as a Function of Law and Policy". *International Real Estate Review*. Vol. 26. No. 1. 2023.
- Efiza, Herziani Fera, et al. "Resiko Suku Bunga/Imbal Bagi Hasil." *JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology*. Vol. 1. No. 2. 2024.
- Eric Monnet, "The democratic challenge of Central bank credit policies", *Accounting, Economics, and Law: A Convivium*. 2023.
- Erwanto, Nabila Mauldy, et al. "Implementasi Asas Keadilan Dalam Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*. Vol. 3. No. 3. 2024.
- Fatimah, Siti, and Muhammad Ilham. "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Bermasalah dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen". *Dusturuna: Jurnal Syariah dan Siyasah Syar'iyah*. Vol. 1. No. 1. 2024.
- Fauzani, Muhammad Addi. "Harmonisasi Pengaturan Perlindungan Kekayaan Intelektual Oleh Pemerintah Daerah." *JIPRO: Journal of Intellectual Property*. 2024..
- Febrian, Ranggi Ade. "Collaborative Governance dalam Pembangunan Kawasan Perdesaan (tinjauan konsep dan regulasi)." *Wedana: Jurnal Kajian Pemerintahan, Politik Dan Birokrasi*. Vol. 2. No. 2. 2016.
- Florantino, Alfonsus, Wellem, Imanuel and Viktor Eko Transilvanus, Viktor Eko. "Efektifitas Perencanaan Penanganan dalam Upaya Percepatan Pengentasan Permukiman Kumuh." *Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*. Vol. 7. No. 1. 2024.
- Fuad Bawazier, "Sistem Ekonomi Pancasila: Memaknai Pasal 33 UUD 1945", *Jurnal Keamanan Nasional*. Vol. 3. No. 2. 2017.
- Fuchs, Walter. "Lawrence M. Friedman: The Legal System (1975)." *Soziologische Theorien des Rechts. Velbrück Wissenschaft*. 2024.
- Gaibullaev Rakhim Murodovich dan Mardonov Saidmurot, "Financial Support of the Population Commercial Banks Through Mortgage Credits". *World Economics and Finance Bulletin*. Vol. 9. 2022.
- Gete, Pedro, and Franco Zecchetto. "Mortgage Design and Slow Recoveries: The Role of Recourse and Default." *Review of Economic Studies*. Vol. 91. No. 2. 2024. .
- Ghoniem, Yasmin Ahmed Sayed Ahmed. "Does bancassurance influence the financial performance of the insurance industry? A case study of a life insurance company in a developing country." *Journal of Financial Reporting and Accounting*. 2024.
- Gil, Javier, and Jaime Palomera. "Can Tenants' Unions Challenge Neoliberal Housing Governance? The Emergence of a New Movement in Spain and Its Impact on Post-neoliberal Housing Policy." *Housing, Theory and Society*. 2024.

- Gulkova, Elena L., Marina V. Karp, and Maria V. Tipalina. "Development of proactive mode of providing tax deductions for personal income tax." *Вестник университета*. 2024.
- Gunawan, Imam. "Upaya Preventif dan Represif dalam Penanggulangan Kebocoran Data Pada Penyelenggaraan Pinjaman Online." *Officium Notarium*. Vol. 4.No. 1. 2024.
- Gupta, Parul, and Ritu Srivastava. "Research on social enterprises from an emerging economy—Systematic literature review and future research directions." *Journal of Social Entrepreneurship*. Vol. 15. No. 2. 2024.
- Gusman, Delfina Gusman. "Politik Hukum Pergeseran Kekuasaan Kehakiman di Indonesia Pra Amandemen dan Pasca Amandemen Konstitusi." *Unes Journal of Swara Justitia*. Vol. 8. No. 2. 2024.
- Habibul Taqiuddin, "Gagasan UUD 1945 Sebagai Konstitusi Politik, Konstitusi Ekonomi, dan Konstitusi Sosial", *Jurnal Econetica: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi, Dan Bisnis*. Vol.3. No 2. 2020.
- Hadji, Kuswan, et al. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Tata Negara." *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Halilintar, Laure, Jacobus Jopie Gilalo, and Muhammad Aminulloh. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi". *Karimah Tauhid*. Vol. 3. No. 4. 2024.
- Hasan, Zainudin, et al. "Konstitusi Sebagai Dasar Hukum Dalam Pembangunan Sistem Hukum Nasional." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*. Vol 2. No 1. 2024.
- Hasan, Zulfikar. "The Effect of Current Accounts, Savings and Time Deposits on Banking Credit: A Case Study of Regional Development Banks (RDB) in Indonesia." *Journal of International Business, Economics and Entrepreneurship*. Vol 9. No. 1. 2024.
- Hasman, Augusto, and Margarita Samartín. "Competition, coinsurance and moral hazard in banking." *Journal of Banking & Finance*. Vol. 164. 2024.
- Helpiastuti, Selfi Budi, Agus Suharsono, and Luh Gede Dewi Sari Astiti. "Peran Ombudsman RI Perwakilan Provinsi Bali Dalam Pengawasan Pelayanan Publik Di Dinas PUPR Kota Denpasar." *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik*. Vol. 8. No. 2. 2023.
- Hendrawan, Datu. "Alienasi Pekerja Pada Masyarakat Kapitalis Menurut Karl Marx." *Arete: Jurnal Filsafat* Vol. 6. No. 1. 2018.
- Herawati, Junnita Wanda, et al. "Peranan Kebanksentralan Dalam Menjaga Stabilitas Keuangan." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol. 2. No. 6. 2024.
- Hussein, Ezz-Eldin M. "Literature and Law Integrate each other in their Noble Missions." *Honorary-President*. Vol. 47.
- Idsø, Johannes, Jon Gunnar Nesse, and Øyvind Heimset Larsen. "The Short-Term Price Elasticity, Temperature Elasticity, and Wind Speed Elasticity of Electricity: A Case Study from Norway." *Sustainability*. Vol 16. No. 8. 2024.
- Inoue, Chihiro, Yusuke Ishihata, and Shintaro Yamaguchi. "Working from home leads to more family-oriented men." *Review of Economics of the Household*. Vol. 22. No. 2. 2024.

- Ismail, Rd Diinaar, and Fathi Ahmad, Aditya. "Pengaruh Media Sosial Terhadap Perilaku Kriminologi: Studi Literature Review." *IJM: Indonesian Journal of Multidisciplinary*. Vol. 2. No. 6. 2024.
- Istiqamah, Destri Tsurayya. "Analisis Nilai Keadilan Restoratif Pada Penerapan Hukum Adat Di Indonesia." *Veritas et Justitia*. Vol. 4. No. 1. 2018.
- Izzani, Tasya Alifia, and Rahmadini Rahmadini. "Kewajiban dan Hak Warga Negara dalam Demokrasi yang Bersumber pada Kedaulatan Rakyat dan Musyawarah untuk Mufakat". *Garuda: Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Dan Filsafat*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Jamil, Nury Khoiril, Nisa Masitho, and Agustine Rossa Diah Utari. "Keabsahan Perjanjian Akibat Negative Confirmation Konsumen E-Commerce Perspektif Asas Al-Ridha." *Asy-Syari'ah: Jurnal Hukum Islam*. Vol. 10. No. 1. 2024.
- Jang, Chul. "Life-cycle investment and housing decisions with longevity annuities and reverse mortgage." *리스크 관리연구*. Vol. 35. No. 2. 2024.
- Jeremy, J., Fong, J. J., Kusuma, D. M. H., Nicholas, J., & Santoso, A. M. "Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Debitor Pailit dalam Peer to Peer Lending". *UNES Law Review*. Vol. 6. Nomor. 3. 2024.
- Jia, Junjun, et al. "Household water price and income elasticities under increasing-block pricing policy in China: An estimation using nationwide large-scale survey data". *Environmental Research Communications*. Vol. 6. No. 6. 2024.
- Julia, Elsa, Ulfa Dwi Yanti, and Imam Al Hamdi. "Peran Hukum Ekonomi Syariah dalam Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan." *Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis (JEMB)*. Vol. 3. No. 2. 2024.
- Jung, Jung. "Pengaruh Ekstensifikasi, Intensifikasi Pajak dan Sanksi Pajak terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bunga Melur Kecamatan Deleng Pokhisen Kabupaten Aceh Tenggara." (2024).
- Juwana, Hikmahanto. "Analisa Ekonomi atas Hukum Perbankan." *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol. 28. No. 1. 2017.
- Kanbur, Ravi. Shannon-Theil-Rawls. "Information Theory, Inequality and the Veil of Ignorance". *ECINEQ, Society for the Study of Economic Inequality*. No. 669. 2024.
- Kara, Gazi and Youngsuk, Yook. "Policy uncertainty and bank mortgage credit". *Journal of Money, Credit and Banking*. Vol. 55. No. 4. 2023.
- Kartika, Nana, and Nadirah, Ida. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Bisnis melalui Mediasi Guna Menciptakan Asas Kemanfaatan". *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. Vol. 3. No. 1. 2024.
- Kekre, Rohan, Moritz Lenel, and Federico Mainardi. "Monetary policy, segmentation, and the term structure". *National Bureau of Economic Research*. No. w32324. 2024.
- Khaerunnisa, K., and Bahaking Rama. "Landasan Teori Strategi Pembelajaran (Behaviorisme, Kognitivisme, Konstruktivisme dan Humanisme)." *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*. Vol. 2. No. 3. 2024..

- Khatimah, Nur Husnul, Wahyuddin Naro, and Yuspiani Yuspiani. "Analisis kebijakan pendidikan sistem zonasi dalam penerimaan peserta didik baru." *Cendikia: Jurnal Pendidikan dan Pengajaran*. Vol. 2. No. 8. 2024.
- Khomaria, Nur, and Sultan Syah. "Penyelesaian KPR Macet dengan Restrukturisasi (PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bangkalan)." *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi (JEBMA)* 4.2 (2024): 893-902.
- Kintan Terate Sari dan Atu Bagus Wiguna, "Tingkat Kepemilikan Rumah di Indonesia", *Contemporary Studies in Economic, Finance and Banking*, Vol. 1, No. 3, 2022.
- Koraag, Putri, Mauna Maramis, and Audie Niode. "The Influence of the BI-7 Day Reverse Repo Rate (BI7DRR), Money Supply (M2), and Public Savings on Inflation in Indonesia for the Period 2016: Q1-2023: Q4." *Formosa Journal of Applied Sciences* Vol. 3. No. 7. 2024.
- Kunaifi, Aang, et al. "Efektivitas BI Checking dalam Prudential Principle terhadap Pembiayaan di PT. BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan". *Prospeks: Prosiding Pengabdian Ekonomi dan Keuangan Syariah*. Vol. 2. No. 1. 2024.
- Kusumahadi, Teresia Angelia, Novia Utami, and Marsiana Luciana Sitanggang. "Edukasi literasi keuangan, pengenalan investasi, dan teknologi finansial pada generasi muda." *SELAPARANG: Jurnal Pengabdian Masyarakat Berkemajuan*. Vol. 8. No. 2. 2024.
- Lestari, Dila Ayu, and Ayyu Ainin Mustafidah. "Strategi Perusahaan PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Dalam Meningkatkan Pelayanan Jasa Transportasi Kereta." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol. 2. No. 2. 2024.
- Lestari, Liviana Miftah, et al. "Tantangan dan Peluang Transformasi Bank Sentral di Era Digital." *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*. Vol. 2. No. 6. 2024.
- Liu, Xiangling, and Glenn Otto. "Structural Estimates of Supply and Demand Elasticity for Houses in Sydney." *Buildings*. Vol. 14. No. 7. 2024.
- Lodermeier, Alison. "Credit access and housing insecurity: Evidence from winter utility shutoff protections." *Journal of Public Economics*. Vol. 230. 2024.
- Luhukay, Rony Sulistyanto dan Jaelani, Abdul Kadir. "Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Dalam Mendukung Penguatan Konstitusi Ekonomi Indonesia", *Jatiswara*. Vol. 34. No. 2. 2019.
- Maelani, Puspita. "Sejarah dan Perkembangan Ekonomi Indonesia". *Perekonomian Indonesia*. Vol. 1. 2024.
- Makaraauw, Vicky. "Penduduk, perumahan pemukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan", *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*. Vol. 3. No. 1. 2012.
- Mamoon, Abdullah, et al. "The impact of central bank independence and transparency on banks' non-performing loans and economic stability." *Journal of Banking Regulation*. Vol 1. 2024.
- Manurung, Elona Tricia, and Tyas Danarti Hascaryani. "Analisis Efektivitas Transmisi Kebijakan Moneter Jalur Tingkat Suku Bunga dan Kredit di Indonesia Pada Periode 2009-2022." *Neraca: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*. Vol. 2. No. 5. 2024.

- Margaretha, Reny Maselati. "Hubungan Government Size dengan Kesejahteraan di Indonesia:: Peran Moderasi Bonus Demografi." *Journal Publicuho*. Vol. 7. No. 1. 2024.
- Mariana, Syafira. "The Effect of Tax Extensification and Intensification on Regional Tax Revenue at the Regional Revenue Management Agency of Sumedang Regency." *Journal of Business, Accounting and Finance*. Vol 6. No. 1. 2024.
- Mariko Hirose dan John Creswell, "Applying core quality criteria of mixed methods research to an empirical study", *Journal of Mixed Methods Research*. Vol. 17. No. 1. 2023.
- Matheus, Juan, and Ariawan Gunadi. "Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU." *JUSTISI*. Vol. 10. No. 1. 2024.
- Mayasari, I. (2020). Kebijakan reformasi regulasi melalui implementasi omnibus law di Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*. Vol. 9. No. 1.
- Mayordomo, Sergio, Omar Rachedi, and María Rodríguez Moreno. "Bank regulatory capital arbitrage: evidence from housing over appraisals." *Management Science*. Vol. 70. No. 4. 2024.
- McCarthy, Barra. "Institutional Investment and Residential Rental Market Dynamics". *Central Bank of Ireland*, No. 1/RT/24. 2024.
- Merta, I. Putu Evan Aditya Dharma, and I. Nyoman Wijana Asmara Putra. "Reaksi Pasar Modal terhadap Kenaikan Suku Bunga Acuan oleh The Fed tanggal 16 Juni 2022." *Jurnal Samudra Ekonomi dan Bisnis*. Vol. 15. No. 2. 2024.
- Mikuš, Marek. "Tracking Mortgage Pathways in Zagreb: Everyday Economics of Debt, Housing Wealth, and Debtors' Agency in a European Semi Periphery." *Current Anthropology*. Vol. 65. No. 4. 2024.
- Moore, J. M. "'Law', 'order', 'justice', 'crime': disrupting key concepts in criminology through the study of colonial history." *The Law Teacher*. Vol. 54. No. 4. 2024.
- Moreno Zacarés, Javier. "Land, abstraction, and housing provision." *Housing, Theory and Society*. Vol. 41. No. 1. 2024.
- Morris, Davis, William, Larson, Stephn, Liner, dan Benjamin, Smith, "A quarter century of mortgage risk", *Review of Finance*. Vol. 27. No. 2. 2023.
- Muhajir, Ahmad, R. Abdurrahman, and Gassing, Qadir. "Perbankan Konvensional Versus Perbankan Syariah Dalam Realitas Sosiologis." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 1. No. 11 2024.
- Multazam, Ahmad. "Pengaruh Karakteristik Komite Pemantau Risiko terhadap Pengungkapan Risiko Perusahaan Perbankan di Indonesia pada Tahun 2018–2022". 2024.
- Mustamin, Mustamin. "Analisis Hukum Anti Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat di Indonesia Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan". *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol. 6. No. 1. 2024.
- Muttaqin, Faizal Amrul, and Wahyu Saputra. "Budaya hukum malu sebagai nilai vital terwujudnya kesadaran hukum masyarakat." *Al-Syakhsiyyah: Journal of Law & Family Studies*. Vol. 1. No. 2. 2019.

- Natalia, Bela Desy, et al. "Numerical Analysis of Home Ownership Loans Bank Interest Rates in Indonesia with Newton's Interpolation Method." *EduMatSains: Jurnal Pendidikan, Matematika dan Sains*. Vol. 8. No. 2. 2024.
- Newman, Sandra, et al. "Experimental evidence shows that housing vouchers provided measurable benefits, including parent stress reduction: Study examines effect of housing vouchers on health and families." *Health Affairs*. Vol. 43. No. 2. 2024.
- Neysa Dianesdhika Jasrul dan Ayomi Dita Rarasati, "Faktor-Faktor Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah". *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*. Vol. 7. No. 1. 2022.
- Nikodemus, Nikodemus, and Yohanes Endi. "Panorama Kitab Hukum Kanonik: (Tinjauan Tempat, Peran dan Fungsi di dalam Gereja Katolik)." *Jurnal Pendidikan Agama dan Teologi*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Nimtz, Christian. "Engineering concepts by engineering social norms: Solving the implementation challenge." *Inquiry*. Vol. 67. No. 6. 2024.
- Njatrijani, Rinitami, Putri Ayu Sutrisno, and Cantika Assyifani Primastito. "Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Badan Pengawas Terhadap Fenomena Gagal Bayar Polis Asuransi Di Indonesia." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*. Vol. 6. No. 2. 2024..
- Novira, Elyana, and Pratimaratri, Uning. "Perubahan Sosial dan Hukum Perbankan di Indonesia." *UNES Law Review*. Vol. 6.No. 3. 2024.
- Nugroho, Arief Teguh, Arum Tarina, and Nining Yurista Prawitasari. "Upaya Bersama Meningkatkan Kapasitas Sumber Daya Manusia dengan Pemahaman Literasi Hukum." *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. Vol. 4. No. 3. 2024.
- Nurasyiah, Aas, et al. "Islamic wealth management: ensuring the prosperity of Muslim households of MSMEs during Covid-19." *International Journal of Ethics and Systems*. Vol. 40. No. 1. 2024.
- Özlem Dursun-de Neef, "Bank specialization, mortgage lending and house prices", *Journal of Banking & Finance*. Vol. 151. 2023.
- Paige, James. "Issues Involving the Misindexing of Real Estate Liens." *Available at SSRN* 4732858. 2024.
- Park, K-Sue. "Property and Sovereignty in America: A History of Title Registries & Jurisdictional Power." *Yale Law Journal*. Vol. 133.No. 5. 2024.
- Parulian, Parulian, and Bebasari, Nataliana. "Pengaruh Risiko Kredit, Risiko Likuiditas, Dan Risiko Operasional Terhadap Profitabilitas Perbankan." *Jesya (Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah)*. Vol 7. No. 1. 2024.
- Pascal, Paul, "Banks, maturity transformation, and monetary policy". *Journal of Financial Intermediation*. Vol. 53. 2023.
- Perambahan, Alif Lutfi. "Tugas dan wewenang Lembaga Penjamin Simpanan dalam penyelesaian dan penanganan bank gagal." *Lex Privatum*. Vol. 13. No. 3. 2024.
- perumahan". KBBI Daring, 2024. Web. 1 Feb 2024.

- Pietrzak, Marcin. "Non-Ricardian Borrowers and Mortgage Type: Implications for Monetary Policy Leaning against the Wind." *Journal of Central Banking Theory and Practice*. Vol. 13. No. 2. 2024.
- Polasik, Michal. "Balanced Mortgage—A Response to Current Challenges Faced by the Polish Economy." *mBank-CASE Seminar Proceedings*. Vol. 176. 2024.
- Pradoto, Waluyo Slamet, et al. "Penyebarluasan Pengetahuan Hukum Untuk Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat." *Adi Widya: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. Vol. 4. No. 2. 2020.
- Prasetyo, Teguh, and Jeferson Kameo. "Two Settlement Pathways for Gross Violations of Human Rights Based on The Dignified Justice Theory". *Mimbar Keadilan*. Vol. 17. No. 2. 2024.
- Prayogi, Oki. "Peran Kritis Manajemen Keuangan Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Keluarga: Sebuah Tinjauan Literatur." *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Prayogo, M. Ari. "Penerapan Kombinasi Metode AHP dan ARAS Untuk Menentukan Perusahaan Pengembang Perumahan Terbaik." *Journal of Information System Research (JOSH)*. Vol. 5. No. 4. 2024.
- Pujiwati, Yani, and Betty Rubiati. "Alih fungsi lahan pertanian untuk pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 1. 2017.
- Purba, Martin Luter. "Kebijakan Suku Bunga". *Ekonomi Moneter*. Vol. 4. No. 4. 2024.
- Puspitasari, Rizqi, and Sri Budi Purwaningsih. "Prinsip NIB dan 5C Menyederhanakan Persyaratan Pinjaman UKM." *Indonesian Journal of Law and Justice*. Vol. 2. No. 1. 2024.
- Putra, Chandra Adi Gunawan, I. Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat." *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 4. No. 1. 2023.
- Putra, Dandung Satria Wirambodo. "Pengaruh Luas Tanah, Luas Bangunan, Jarak Menuju Pusat Perekonomian, dan Jumlah Penduduk terhadap Harga Properti." *Jurnal Acitya Ardana*. Vol 4. No. 1. 2024.
- Putri Purbasari Raharningtyas Marditia, dan Ridani Faulika. "The Model Regulation of Know Your Customer Principles in Technology-Based Lending and Borrowing in Indonesia". *Jurnal Akta*. Vol. 9. No. 4. 2023.
- Rahmawati, Mega Anisa, Fadli Firdaus, and Rindu Dwi Marliyani. "Dimensi Pemidanaan Dalam Perspektif Teori Utilitarianisme Hukum." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*. Vol. 2. No. 1. 2024.
- Rakhmawati, Rifda, Sriyono, Elina, and Setyowati, Dewi Liesnoor. "Analisis Pola Sebaran Permukiman Berdasarkan Topografi Di Kecamatan Brangsong Kabupaten Kendal." *Geo-Image Journal*. Vol. 3. No. 2. 2014.

- Reza, Eka Octha. "Implementasi Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Berbasis Keadilan: Peluang dan Tantangan." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Vol. 6. No. 1. 2024.
- Richman, Ronald, and Scognamiglio, Salvatore. "Multiple Yield Curve Modeling and Forecasting using Deep Learning." *arXiv preprint arXiv:2401.16985*. 2024.
- Ridha, Irfan, et al. "Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Hubungannya Dengan Kesejahteraan Masyarakat." *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*. Vol. 1. No. 12 .2024.
- Rismanda, Rachyta, Fadila Surianti, and Aulia Cahyani. "Urgensi Perlindungan Konsumen dalam Penggunaan Jasa yang Tidak Sesuai dengan Kualitas." *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*. Vol. 1. No. 2. 2024.
- Rizkiyah, Siti Miftahul, Aris Arif Mundayat, and Yuyun Sunesti. "Dinamika Sosial Tradisi Jimpitan dan Ronda." *Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*. Vol 7. No. 1. 2024.
- Rosana, Ellya. "Kepatuhan hukum sebagai wujud kesadaran hukum masyarakat." *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam*. Vol 10. No. 1. 2014.
- Rosari, Anton, Darnis Darnis, and Lerri Patra. "Penyederhanaan Izin Usaha Pasca Undang-Undang Cipta Kerja, Berdasarkan Prinsip Perizinan Berbasis Besarnya Resiko Berusaha." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*. Vol. 4. No. 3. 2024.
- Runtuwanu, Prince Charles Heston Runtuwanu, Priyant, Anang & Hanafi, Ridayanto. "Studi Lapangan Tentang Peran dan Fungsi Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Masyarakat". *Joong-Ki: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. Vol 2. No. 2. 2023.
- Rusydiana, Aam Slamet, Nisful Laila, and Sudana Sudana. "Efisiensi dan produktivitas industri perbankan pada sistem moneter ganda di Indonesia." *Jurnal Siasat Bisnis*. Vol. 23. No. 1. 2019.
- Salmah, Emi, et al. "Determinan Permintaan Perumahan di Kota Mataram". *Elastisitas: Jurnal Ekonomi Pembangunan*. Vol. 6. No. 1. 2024..
- Salsabila, Jihan, et al. "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Kontrak Berbasis Smart Contract". *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*. Vol. 2. No. 9. 2024.
- Samuel, Yoseph, Henes Kardinata, and Reymond Hutaaruk. "Fungsi dan Kewenangan OJK dalam Pengawasan Kesehatan Bank." *Wajah Hukum*. Vol. 8. No. 1. 2024.
- Santoso, Marcayla Rahma. "Analisis Hukum Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Putusan NO. 100/PDT. G/2021/PN. SKT)". 2024.
- Santri, Selvi Harvia. "Penerapan Asas Keadilan Pada Perjanjian Asuransi dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Polis". *UIR Law Review*. Vol. 8. No. 1. 2024.
- Sari, Marlita Jovita, et al. "Analisis Ekonomi Politik Liberal Klasik dalam Perspektif Kebijakan Publik di Indonesia." *MISTER: Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*. Vol. 1. No. 2. 2024.

- Sari, Murni Purnama, Baining, Mellya Embun, and Saijun, Saijun. "Peran OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dalam Meningkatkan Literasi Keuangan Pada Masyarakat". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*. Vol. 2. No. 3. 2024.
- Sasono, Heri, and Nurhanan Said. "Analisis Perubahan Premi Bruto Industri Asuransi Indonesia." *Global Leadership Organizational Research in Management*. Vol. 2. No. 2. 2024.
- Sato, Hideki. "Overview of Banking Supervisory History: Necessity and Implications of Study on Global Banking Supervision regarding the Bank of England and Basel Committee". 2024.
- Sedghy, B. Mosadegh, Mohammadreza Nematollahi, and Tajbakhsh, Alireza. "Market dynamics between retail channels and short food supply chains: A case of organic fruits." *Journal of Retailing and Consumer Services*. Vol. 79. 2024.
- Sejati, Dewi Ratrika Rinupa. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Secara Alternatif Melewati Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)." *Indonesian Journal of Law and Justice*. Vol. 1. No. 3. 2024.
- Setiawan, Rahmat, Qurrotul Ainiyah, and Delavilanda Baby Efa. "Pertumbuhan Kredit Abnormal, Risiko Kredit, Profitabilitas Bank dan Bank Solvency (Studi pada Bank Umum Konvensional di Indonesia)." *SEIKO: Journal of Management & Business*. Vol. 7. No. 1. 2024.
- Setiawan, Deni, and Noor Rahmad. "Menelaah Keabsahan Kontrak Binary Option Pada Unsur Pidana Perjudian." *Jurnal Penegakan Hukum Dan Keadilan*. Vol. 5. No. 1. 2024..
- Shah, Syed Sibghatullah, and Syed Akhtar Hussain Shah. "Trust as a determinant of Social Welfare in the Digital Economy." *Social Network Analysis and Mining*. Vol. 14. No. 1. 2024.
- Shapiro, Joel, and Jing Zeng. "Stress testing and bank lending." *The Review of Financial Studies*. Vol. 37. No. 4. 2024.
- Shepherd, Edward. "Housing development, land values and the decentred state: Traditions and dilemmas in House of Commons planning debates." *The Journal of Legislative Studies*. Vol. 30. No. 2. 2024.
- Sianipar, Jeremia Rizky. "Legal Protection for Debtors When There Is a Transfer Of Debt By Creditors Without The Debtor's Consent." *International Journal of Social Sciences and Humanities*. Vol. 2. No. 2. 2024.
- Sibarani, Tobias William Reuven, and Lie, Gunardi. "Pemahaman Perlindungan Preventif Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999". *Multilingual: Journal of Universal Studies*. Vol. 4. No. 2. 2024.
- Sigalingging, Agustina Marlina Br, et al. "Analisis Permintaan Agregat dan Penawaran Agregat: Perspektif Teori Dan Empiris." *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis*. Vol. 4. No. 4. 2024.
- Silalahi, Gabriel Nugeraha, and Gunawan Djajaputra. "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Memiliki Hak Atas Tanah." *UNES Law Review*. Vol 6. No. 4. 2024.

- Silviana, Ana. "Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah." *Pandecta Research Law Journal*. Vol. 7. No. 1. 2012.
- Simanullang, Yuni Y., et al. "Peran Bank Indonesia terhadap Pelaksanaan Kliring Antar Bank". *Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan dan Ekonomi*. Vol. 7. No. 1. 2024.
- Singer, Reinhard, Kristina Schimpf, and Kathrin Steinbach. "The 'Humboldt Consumer Law Clinic' as an Example of Civil Society Strengthening of Consumer Rights." *Consumer Policy from Below: Paradoxes, Perspectives, Problematisations*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. 2024..
- Siregar, Muhammad Rezky. "Kepastian Hukum Rehabilitasi Terhadap Terdakwa yang Diputus Bebas oleh Pengadilan". *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. Vol. 3. No. 1. 2024.
- Siregar, Sutan Pinayungan. "Kepastian Hukum Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Journal of Law, Administration, and Social Science* 4.2 (2024): 228-233.
- Sisson, Alistair. "Public housing and territorial stigma: towards a symbolic and political economy." *Housing Studies*. Vol. 39. No. 5. 2024.
- Siswadi, Imran, and Imam Yuliadi. "Kapitalisme dan Pelanggaran Hak Asasi Manusia." *Aksiologi: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial*. Vol 5. No. 1. 2024.
- Siswanto, Andrew Stevie, and Listyowati Sumanto. "Aspek Hukum Perlindungan Investor dalam Transaksi Efek Tidak Dijamin dalam Pasar Modal". *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*. Vol 15. No. 6. 2024.
- Sitepu, Desy Hariyanti. "Politik Kebijakan Kolonial dalam Program Perumahan Rakyat di Medan, 1909-1942." *Local History & Heritage*. Vol 4. No. 1. 2024.
- Sitorus, David Humala. "Struktur Organisasi Bank Indonesia." *Hukum Perbankan Indonesia*. 2024.
- Stefanelli, Alberto, Bart Meuleman, and Koen Abts. "The ontological core of political radicalism. Exploring the role of antagonist, dogmatic, and populist beliefs in structuring radical ideologies." *Contemporary Politics*. Vol. 30. No. 2 .2024.
- Stumpf, Elisa, and Silke Uebelmesser. "Lifting the Veil of Ignorance—Survey Experiments on Preferences for Wealth Redistribution". 2024.
- Sudiarta, I. Nengah. "Pengaturan Hak Asasi Manusia Dalam Sistem Hukum Nasional." *IJOLARES: Indonesian Journal of Law Research*. Vol. 2. No. 1. 2024.
- Sujianto, Agus Eko, et al. "Konsep Perekonomian Tiga Sektor". *Musytari: Neraca Manajemen, Akuntansi, dan Ekonomi*. Vol. 5. No. 8. 2024.
- Sulubara, Seri Mughni, T. Saiful Basri, and Zulfa Zainuddin. "Sosialisasi Arah Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) dalam Percepatan Penurunan Kemiskinan Ekstrem Melalui Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni dan Penanganan Kawasan Perumahan dan Permukiman Kumuh Terintegrasi." *Karunia: Jurnal Hasil Pengabdian Masyarakat Indonesia*. Vol. 3. No. 2. 2024.
- Sumarta, Sumarta. "Interpretasi dan Pengembangan Hukum Islam dalam Konteks Perkembangan Zaman." *Khulashah: Islamic Studies Journal*. Vol. 6. No.2. 2024.

- Suwandono, Agus; Darodjat, Rafan. Peningkatan Pemahaman Hak-hak Konsumen dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum terhadap Konsumen. *PROFICIO*. Vol. 5. No. 2. 2024.
- Tambunan, Bernando Aldo Yosua, et al. "Peranan dan Strategi Bank Indonesia Serta Pemerintah Dalam Menjaga Stabilitas Sistem Keuangan di Indonesia." *JLEB: Journal of Law, Education and Business*. Vol 2. No. 1. 2024.
- Tambunan, Maria RUD. "Suatu catatan atas tantangan implementasi insentif fiskal di kawasan ekonomi di indonesia." *Inovasi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, dan Manajemen*. Vol. 17. No. 3. 2021.
- Tampubolon, Wahyu Simon. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang Undang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Ilmiah Advokasi*. Vol 4. No. 1. 2016.
- Taqiuddin, Habibul Umam. "Hermeneutika Hukum sebagai Teori Penemuan Hukum Baru". *Jurnal Ilmiah Mandala Education*. Vol. 2. No. 2 .2016.
- Tenaya, I. Gusti Ngurah Agung Putra, I. Made Pria Dharsana, and I. Made Aditya Mantra Putra. "Implementasi Penyelamatan Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi Kredit (Pt. Bank Ina Cabang Denpasar)". *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 5. No. 1. 2024.
- Thakor, Anjan, and Edison Yu. "Funding Liquidity Creation by Banks." *Journal of Financial Stability*. 2024.
- Tjiu, Jimmy dan Nachrawi, Gunawan. "Prinsip Kehati-Hatian Oleh Kreditor Dalam Rangka Mengatasi Terjadinya Kredit Macet", *Jurnal Universitas Gresik*. Vol. 12. 2023.
- Tomic, Nataša Petrovic, and Mirjana Glintić. "The Hybridization of The Regulatory Framework of Insurance Contract Law: Elements of a New Setting". *Annals of the Faculty of Law in Belgrade*. Vol. 72. No. 2. 2024.
- Tran, Vuong Thao, and Hoa Nguyen. "Competition, liquidity creation and bank stability." *Accounting & Finance*. Vol. 64. No. 2. 2024.
- Vangeel, Wouter, Laurens Defau, and Lieven De Moor. "Influence of a Mortgage Interest Deduction on Homeownership Attainment of European Households." *International Real Estate Review*. Vol. 27. No. 1. 2024.
- Wahyudi, B. R. "Pengaturan Hukum Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) Sebagai FIU (Financial Intelligence Unit) di Indonesia." *UNES Law Review*. Vol. 6. No. 3. 2024..
- Wahyudi, Fajar Satriyawan, and Retnowati, May Shintai. "Kebebasan Berkontrak, Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Itikad Baik Saat Pelaksanaan Kontrak, Itikad Baik Pra Kontrak". *Journal of International Multidisciplinary Research*. Vol. 2. No. 7. 2024.
- Wasis, Andi, and Siti Mariyam. "Pengaruh UU Cipta Kerja Terhadap Kinerja Dan Keseimbangan Pasar Investasi Di Indonesia." *Notary Law Research*. Vol. 5. No. 2. 2024.
- Wendra, Ario Wendra. "Study Of Raw Contracts in Electronic Contracts in The Digital Era Based on Indonesian Contract Law". *Strata Law Review*. Vol. 2. No. 1. 2024.

- Wibisana, Nicholas Ardy, et al. "Perlindungan Hak Pelaku Usaha Dan Hak Konsumen Dalam Pelaksanaan Replanning Kawasan Perumahan Komersial." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 8. No. 2. 2024.
- Wibisono, Jason. "Relevansi Nilai Laba, Nilai Buku, Dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Setelah Penerapan Standar Akuntansi Atas Instrumen Keuangan Pada Perusahaan Institusi Keuangan Di BEI Tahun 2020-2022." *Journal of Economic, Business and Accounting (COSTING)*. Vol 7. No. 4. 2024.
- Wibowo, Kartono, and Sumirin, Sumirin. "Kajian Pembangunan dan Pembiayaan Perumahan Murah (Studi Kasus Perumahan Berbasis Pengembang dan Komunitas)". *Jurnal Disprotek*. Vol. 15. No. 2.. 2024.
- Wu, Di, et al. "Network externalities in a vertically differentiated luxury goods market." *Mathematical Social Sciences*. Vol. 128. 2024.
- Wulandari, Desy. "Implementasi Program Pemajuan Kebudayaan Desa: Tinjauan Pemberdayaan Masyarakat Berbasis Budaya." *Jurnal Pendidikan dan Kebudayaan*. Vol. 9.No. 1. 2024.
- Xu, Jian. "Rethinking institutional arbitrage: De jure exposure and de facto enforcement." *Global Strategy Journal*. Vol. 14. No. 2. 2024.
- Yaroshenko, Oleg M., et al. "The impact of tax deductions on social security systems and the effectiveness of social protection mechanisms." *Revista de Derecho de la Seguridad Social, Laborum*. Vol. 39. 2024.
- Yasin, Muhammad, et al. "Dampak Oligopoli Terhadap Ekonomi Masyarakat Di Wilayah Surabaya." *MENAWAN: Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi*. Vol 2. No. 1. 2024.
- Yassar, Naufal Hisyam, and Harisman, Harisman. "Penerapan Prinsip Perjanjian Bangun Bagi antara Pemilik Tanah dengan Perusahaan Pengembang dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Hukum & Pembangunan Masyarakat*. Vol. 15. No. 7. 2024.
- Yazdanian, Alireza, and Noora, Ehsangar. "A Reflection on the Concept of Privity of Fault in Contracts with a Comparative Study in English and French law." *Journal of Comparative Law*. Vol. 8. No. 1. 2024.
- Yip, Marquis, et al. "Conceptualizing justice in transit-oriented development (TOD): towards an analytical framework." *Transport Reviews*. 2024.
- Zahra, Fauziah, and Nurul Arifin, Fauziah. "Menyongsong Era Baru Pendidikan: Teknologi dan Sosial Media Sebagai Faktor Penentu Akses Pendidikan Universal". *Sindoro: Cendekia Pendidikan*. Vol. 4. No. 6. 2024.
- Zeqiraj, Veton, et al. "Economic uncertainty, public debt and non-performing loans in the Eurozone: Three systemic crises." *International Review of Financial Analysis*. Vol. 93. 2024.
- Zulfikar, Arif, Ahmad and Junika Sari, Niken. "Analisis Perkembangan Ekonomi Indonesia: Perspektif Hukum Ekonomi Islam." *Jurnal Analisis Hukum*. Vol. 7. No. 1. 2024.

Buku

- Ali, H. Zainuddin. *Sosiologi Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Amir, Supriyadi. *Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda*. Penerbit Andi, Jogjakarta, 2024.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Aprita, Serlika. *Sosiologi Hukum*. Prenada Media, Jakarta, 2021.
- Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Atmasasmita, Romli. *Rekonstruksi asas Tiada Pidana tanpa Kesalahan*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.
- Baihaqi, Achmad. *Memahami Teori Hukum: Percikan Pemikiran Ilmu Hukum Lintas Mazhab*. Q Media, Jogjakarta, 2023
- Bank Indonesia. *Supervisi Manajemen Risiko Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016.
- Buana, Mirza Satria. *Perbandingan Hukum Tata Negara: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta, 2024.
- Chandranegara, Ibnu Sina and Bakhri, Syaiful. *Sejarah Dan Tradisi Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, 2024.
- Dajaan, Susilowati Suparto. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Penerbit Universitas Terbuka, Jakarta, 2021.
- Dunayevskaya, Raya. *Marxism and freedom: From 1776 until today*. Rowman & Littlefield, 2024.
- Ganie, A. Junaidi. *Hukum Asuransi Indonesia*. Sinar Grafika, 2023.
- Gupta, Shaphali, and Malodia, Suresh. *Grounded theory: What, why, and how. Researching and Analyzing Business*. Routledge, 2024.
- Hannay, A. J. *The Origins of the Statute of Uses*. Cambridge University Press, 2024.
- Irianto, Kartika Dewi. *Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*. CV. Lentera, Padang, 2024.
- Karan, Mehmet Baha, Westerman, Wim and Wijngaard, Jacob. *Introduction: The Origins and Fundamentals of Banking. A History of Banks: From the Knights Templar to the Present Era*. Cham: Springer International Publishing, 2024.
- Kesuma, Derry Angling, et al. *Hukum Pidana Indonesia*. Lintas Nusantara, Pekanbaru, 2024.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Monnet, Eric. *The democratic challenge of Central bank credit policies. Accounting, Economics, and Law: A Convivium*. 2023.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah*. OJK Institute, Jakarta, 2017.

- Panjaitan, Hulman. *Hukum Perlindungan Konsumen*. UKI, Jakarta, 2021.
- Qamar, N., Syarif, M., Busthami, D. S., Hidjaz, M. K., Aswari, A., Djanggih, H., & Rezah, F. *S. Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. Social Politic Genius, Makassar, 2017.
- Qamar, Nurul and Syah Rezah, Farah. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Social Politic Genius, Makassar, 2020.
- Rahim, Abd Rahman. *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*. Zahir publishing, 2020.
- Rifa'i, Iman Jalaludin, et al. *Metodologi Penelitian Hukum*. Sada Kurnia Pustaka, 2023.
- Skousen, Mark. *Economic Logic*. Simon and Schuster, 2024.
- Sudrajat, and Wijaya, Endra. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara, 2021.
- Tim Responsi Bank. *Kajian Penyaluran - Kredit Pemilikan Rumah*, Penerbit Responsi Bank, Jakarta, 2015.
- Tobing, David. *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2019.
- Usanti, Trisadini and Shomad, Abdul. *Hukum Perbankan*, Kencana, Depok, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Weißbrodt, Daniel. *Economics as an Empirical Social Science*. Springer Books, 2024.
- Yucha, Nikma, Arif, Donny and Cecylia Sevana, Babby. *Perilaku Konsumen Terkait Loyalitas Pelanggan*. CV. Intelektual Manifes Media, 2024.

Hasil Penelitian

- Aditya, Nety Romy. "Analisis Risiko Pada Pembangunan Rumah Mewah (Studi Kasus Proyek Pembangunan Rumah Mewah Pada Jalan Kayu Putih IIB)". Disertasi, Jakarta: Universitas Mercu Buana, 2023.
- Aisyah, Sitti. "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2020.
- Bhakti, Rizky Tri Anugrah. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Kreditor dan Debitor dalam Perjanjian Kredit Akibat Keadaan Memaksa (Force Majeure) Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.
- Budiwati, Neti. "Analisis Literasi Ekonomi dan Perilaku Konsumen." Disertasi. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2014.

- Dewi, Jayanti Sukma. "Determinan Stabilitas Perbankan di Indonesia: Pendekatan Makro dan Mikro Prudential", Disertasi, Jakarta: Universitas Hayam Wuruk Perbanas, 2024.
- Efendi, Matruji Franki. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Penjual Besi Tua Ketika Hardship dalam Perjanjian Jual Beli yang Berbasis Nilai Keadilan Disertasi". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Firdaus, Olivia. "Evaluasi Keuntungan Jangka Panjang: perbandingan KPR, Sewa Rumah dan Investasi dalam Perspektif Finansial menggunakan Metode Indeks Tunggal". BS thesis. Fakultas Sains Teknologi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Frisvold, Ole Emil, og Erlend Eikestøl Læg Reid. "Det Beste Alternativet for Boligsparing." MS thesis. NTNU, 2024.
- Husnul, Badri. "Pengaruh Penyaluran Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi dan Kredit Konsumsi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Provinsi di Indonesia". Disertasi, Jambi: Universitas Jambi, 2024.
- Isna, Lani Nur. "Pengaruh Pengalaman Keuangan, Pengendalian Diri, dan Literasi Keuangan Terhadap Kecenderungan Berhutang dengan Moderasi Pendapatan". Disertasi, Jakarta: Universitas Hayam Wuruk Perbanas, 2024.
- Kusuma, Teddy. "Tinjauan Umum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitor Dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan". Disertasi, Riau: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Riau, 2022.
- Lubis, Tanti Inggit Anggraini. "Pengaruh Jumlah Penghimpunan Dana Bank, Suku Bunga Kredit Modal Kerja, dan Inflasi terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja pada Bank Pembangunan Daerah", Disertasi, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2024.
- Nadia, Hasely. "Pengaruh Bank Lending, Overdraft Facilities, dan Owner Experience Terhadap Reinvestasi (Studi pada Pelaku UMKM Kota Lhokseumawe). Disertasi, Aceh: Universitas Malikussaleh, 2024.
- Ningsih, Sri Wirda. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Riau Kepri". Disertasi: Jogjakarta: Universitas Islam Indonesia, 2024.
- Nisa, Yossika Choirun. "Kesadaran Hukum Konsumen terhadap Klausula Disclaimer dalam Jual Beli Online Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam: Studi di Kabupaten Jombang". Disertasi, Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2024.
- Prayoga, Teddy. "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

- Rachman, Yanuardhi Setyo. "Kapitalisasi properti sektor perumahan: Studi kasus rumah mewah di kota Tangerang". Disertasi, Jogjakarta, Universitas Gadjah Mada, 2005.
- Sánchez Sánchez, Germán. "Essays on the Housing and Mortgage Markets". Dissertation: University of Pennsylvania, 2024.
- Setyabudi, Bambang. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Debitor dan Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Objek Jaminan Fidusia Berbasis Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.
- Sheilamitha Amara, Ni Made Vernanda. "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Informasi Publik melalui Ajudikasi". Disertasi, Surabaya: Wijaya Kusuma Surabaya University, 2024.
- Silviana, Imelia. "Pengaruh Komite Manajemen Risiko, Ukuran Dewan Komisaris, Reputasi Auditor, Konsentrasi Kepemilikan dan Ukuran Perusahaan terhadap Pengungkapan Enterprise Risk Management (Studi Empiris pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2013)". BS thesis. Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Simanjuntak, Ucandi. "Tanggung Jawab non Litigasi Perusahaan Asuransi Jiwa terhadap Penyelesaian sengketa atas klausula perjanjian pengecualian polis dalam perspektif keadilan bermartabat". Disertasi: Karawaci: Universitas Pelita Harapan, 2024..
- Soraya, Ummil Fadhliyah. "Akad Muayarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah untuk Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat (Studi Perbandingan Hukum Indonesia dan Malaysia)". Disertasi, Jambi: Program Doktor Ilmu Hukum. Universitas Jambi, 2023..
- Sutrisno, A. F. J. "Rekonstruksi Regulasi Penegakan Hukum Pidana Ketenagakerjaan Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja Berbasis Nilai Keadilan". Disertasi, Semarang: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2024.
- Uliyanto, Hafiz Cahya. "Pembatalan Peraturan Daerah oleh Eksekutif dalam Perspektif Teori Kewenangan". Disertasi, Bangka: Universitas Bangka Belitung, 2024.