

SKRIPSI
PENYALAHGUNAAN KREDIT FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN OLEH DEBITUR DAN PIHAK KETIGA



Diajukan Sebagai Persyaratan untuk Mengikuti Ujian Komprehensif

Pada Bagian Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Disusun Oleh:

Nama: Samudra Al Hikmah

Nim: 02011382025394

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG

2024

HALAMAN PENGESAJIAN SKRIPSI

NAMA : SAMUDRA AL HIKMAH
NIM : 02011382025394
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL

**PENYALAHGUNAAN KREDIT FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN OLEH DEBITUR DAN PIHAK KETIGA**

Secara Substansial Telah Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 5 April 2024 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sajana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Univesitas Sriwijaya

Palembang, 21 Mei 2024

Disetujui Oleh,

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pembantu

Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H., M.Hum
NIP.1966061719900110001

Muhammad Syahri Ramadhan S.H., M.H
NIP. 199203272019031008



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001



SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Samudra Al Hikmah
Nomor Induk Mahasiswa : 02011382025394
Tempat/Tgl. Lahir : Palembang, 9 Agustus 2003
Fakultas : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasi atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Dengan demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya melakukan hal ini yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian harinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Palembang, 21 Mei 2024



Samudra Al Hikmah

NIM: 02011382025394

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Follow Your Heart and Move Forward"

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Allah SWT;
2. Kedua Orang Tua Saya Tercinta;
3. Adik Yang Terkasih;
4. Sahabat dan teman-teman;
5. Almamater FH Unsri

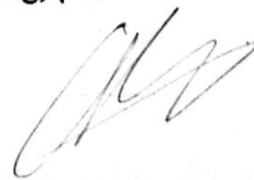
KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa penulis sampaikan. Karena atas berkat dan rahmatnya, saya Samudra Al Hikmah selaku mahasiswa Universitas Sriwijaya dapat menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah dengan judul “Penyalahgunaan Kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Oleh Debitur Dan Pihak Ketiga” dengan lancar dan selesai tepat waktu. Karya tulis ini dibuat penulis untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Studi Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Melalui karya tulis yang penulis buat ini berharap dapat membantu pembaca memahami lebih dalam mengenai keberlakuan hukum yang mengatur Kredit Pemilikan Rumah. Diharapkan pula, makalah ini senantiasa bermanfaat bagi kalangan apapun serta dalam kondisi apapun di kalangan masyarakat. Tak lupa pula, penulis mengucapkan terima kasih sebagai rasa hormat kepada dosen Pembimbing Skripsi, Prof Joni Emirzon dan Bapak Muhammad Syahri Ramadhan yang membimbing serta membina penulis dalam menyelesaikan karya tulis ini. Senantiasa Tuhan memberikan kesehatan dan keselamatan serta diberikan umur yang panjang.

Penulis menyadari masih banyak ketidakpengetahuan diri yang menyebabkan karya tulis ini masih memiliki banyak kekurangan. Maka dari itu, kritik saran dari teman-teman kepada penulis sangat diharapkan dalam penyempurnaan untuk belajar dan memperbaiki penulisan karya tulis. Akhirnya penulis berharap semoga Karya Tulis Ilmiah ini dapat bermanfaat baik sekarang maupun dikemudian hari bagi para pembaca.

Palembang, MA

2024



Samudra Al Hikmah
NIM: 02011382025394

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil dalam membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Prof Dr Taufik Marwa, SE. M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya,
2. Bapak Prof Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Aprianda Zuhir, S.H., M.CI, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, SH., S.Ant, MA, LLM selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Dr. Zulhidayat, SH., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,
6. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H, M.Hun, selaku Ketua Bagian Hukum Pendata
7. Prof. Dr. H Joni Emirzon S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis, memberikan petunjuk dan pemahaman yang sangat berguna selama penulisan skripsi ini;
8. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan S.H.,M.H selaku Dosen

Pembimbing Pembantu yang juga telah memberikan waktunya untuk membimbing penulis, memberikan arahan yang sangat berguna dan bantuan dengan sangat baik dan perhatian sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini;

9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan ini. Semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan;
10. Kedua Orang Tua yang amat sangat penulis cintai, Abi Dr. Nur Husni Emilson S.H.,M.H.,C.N dan Umi Dr. Reny Okprianti S.H.,M.Hum yang memberi masukan, mendoakan, menyemangati dan memberi dukungan yang luar biasa sehingga skripsi selesai dengan baik, serta ketulusan memberikan kecukupan sehingga dapat menyelesaikan pendidikan dengan baik dan sukses,
11. Seluruh sahabat dan teman-teman grup “Keluarga Besar Tercinta” yang telah kebersamai selama masa perkuliahan ini, yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Semoga kesuksesan menjadi milik kita semua dan semangat selalu mengejar mimpi;
12. Seluruh staf administratif dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah melayani dan membantu selama proses perkuliahan ini;
13. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Ruang Lingkup Penelitian	10
F. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Perjanjian	10
2. Teori Kepastian Hukum	12
3. Teori Wanprestasi.....	15
4. Teori Kewenangan	16
G. Metode Penelitian	18
1. Jenis Penelitian	18
2. Sumber Data Penelitian	19
3. Tehnik Pengumpulan Data.....	21
4. Analisis Data.....	22
5. Tehnik Penarikan Kesimpulan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	24
1. Pengertian Perjanjian Kredit	24
2. Pengaturan Perjanjian Kredit	26
3. Jenis dan Fungsi Kredit.....	27

B. Tinjauan Umum Tentang Bank	33
1. Pengertian Bank	33
2. Pengaturan Bank	35
3. Jenis dan Fungsi Bank	35
4. Pemberian Kredit Oleh Bank	38
C. Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	39
1. Pengertian Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	39
2. Pengaturan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	40
3. Fungsi dan tujuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.....	42
4. Syarat mengikuti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	43
5. Proses Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	44
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	47
1. Pengertian Wanprestasi	47
2. Pengaturan mengenai wanprestasi	48
3. Bentuk Wanprestasi	49
4. Akibat Wanprestasi	50
E. Tinjauan umum Tentang Hak Milik	51
1. Definisi Hak Milik	51
2. Sifat Hak Milik	52
3. Subjek Hak Milik.....	53
4. Ciri ciri Hak Milik	53
BAB III PEMBAHASAN	55
A. Bentuk Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas	
Likuiditas Pembangunan Rumah oleh Debitur dan Pihak Ketiga	55
B. Pertanggungjawaban Hukum atas Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan	
Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan oleh Debitur dan	
Pihak Ketiga.....	64
BAB IV PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
A. Buku.....	78

B. Jurnal	80
C. Situs Internet.....	81
D. Peraturan Perundang-undangan	83

Nama : Samudra Al Hikmah
NIM : 02011382025394
Judul :Penyalahgunaan Kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Oleh Debitur Dan Pihak Ketiga

ABSTRAK

Sektor perumahan memiliki peran penting dalam menjembatani kesenjangan sosial dan mendukung pembangunan inklusif di Indonesia. Pada konteks program pembiayaan perumahan, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), telah diperkenalkan untuk memberikan akses yang lebih mudah dan terjangkau kepada masyarakat agar dapat memiliki rumah pribadi. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat kekhawatiran bahwa hak kepemilikan fasilitas ini dapat disalahgunakan oleh debitur dan pihak ketiga. Pembiayaan melalui kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) seringkali disalahgunakan. Permasalahan yang dikaji pada penelitian ini adalah bagaimana bentuk dan tanggung jawab hukum yang dapat dilakukan untuk menekan angka penyalahgunaan kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perbankan demi mengurangi angka penyalahgunaan dana kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Metode penelitian yang digunakan adalah Metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan Undang-undang dan Analisis. Data yang dipergunakan adalah data primer serta data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwasannya sangat banyak bentuk pelanggaran hukum pada penyalahgunaan kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang mencakup hukum perdata maupun pidana, Bank melakukan banyak cara agar menghindari hal ini seperti menggunakan analisis untuk memastikan potensi kredit macet dan menerima debitur yang terpercaya, penulis juga memberikan saran untuk melakukan pembuatan Lembaga negara baru dibawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat agar dapat mengawasi dan mengurangi penyalahgunaan kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Kata kunci: *penyalahgunaan, FLPP, KPR, wanprestasi*

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pemabantu

Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H

NIP. 1966061719900110001

NIP. 199203272019031008

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum

NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara berkembang yang memiliki populasi yang besar dan beragam, menghadapi berbagai permasalahan kompleks dalam bidang ekonomi, sosial, dan keuangan. Salah satu permasalahan yang menjadi suatu fokus di tengah perkembangan ekonomi Indonesia ialah adanya kesenjangan sosial, yang sebagian besar disebabkan oleh ketidaksetaraan dalam akses terhadap kebutuhan primer masyarakat. Kesenjangan sosial tersebut mencerminkan ketidakmerataan distribusi kekayaan, peluang, dan sumber daya di antara berbagai kelompok masyarakat.

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki suatu nilai strategis pada perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perbankan, dan berbagai jasa yang diberikan bank dalam kegiatan perkreditan. Bank juga melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian.¹

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Jakarta 1993, hlm.1

Salah satu dari jasa yang diberikan oleh bankialah perkreditan rumah, Bank di Indonesia memiliki dua jenis Kredit yang digunakan untuk kepemilikan rumah yaitu kredit subsidi dan non subsidi.²

Sektor perumahan memiliki peran penting dalam menjembatani kesenjangan sosial dan mendukung pembangunan inklusif di Indonesia. Pada konteks program pembiayaan perumahan, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), telah diperkenalkan untuk memberikan akses yang lebih mudah dan terjangkau kepada masyarakat agar dapat memiliki rumah pribadi. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat kekhawatiran bahwa hak kepemilikan fasilitas ini dapat disalahgunakan oleh debitur dan pihak ketiga.

Pelaksanaan prosedur Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan terjadi sebuah perikatan, perikatan merupakan hubungan antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana satu pihak (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) memiliki suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.³ Perikatan juga dikatakan sebagai hubungan hukum antar dua orang maupun dua pihak, hal ini didasari oleh pihak mana yang satu memiliki hak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain memiliki kewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut.⁴

² Handri Raharjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, 2003, Hlm.94

³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika Offset Jakarta, 2017 Hlm 1

⁴ *Ibid*

Metode yang dilakukan oleh masyarakat agar dapat menikmati FLPP ialah dengan menggunakan sistem KPR, Menurut OJK. KPR adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan non-bank yang berfungsi untuk membiayai pembelian rumah atau unit hunian lainnya, baik yang sudah ada maupun yang masih dalam tahap konstruksi. Debitur membayar kembali kredit tersebut beserta bunga dalam jangka waktu tertentu melalui angsuran periodik.⁵

Permen PUPR Nomor 1 Tahun 2021 tentang kriteria Masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan untuk perolehan rumah bagi Masyarakat, yang memiliki hak untuk mendapatkan subsidi perumahan dari pemerintah. mendapatkan subsidi perumahan dari pemerintah ialah masyarakat yang memenuhi kriteria sebagai berikut:⁶

1. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari pihak bersangkutan dan sepengetahuan oleh kepala desa
2. Belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah oleh pemerintah
3. Memiliki Nomor Wajib Pajak
4. Memiliki penghasilan dengan jumlah maksimal yaitu 4 Juta/bulan untuk rumah tapak atau 7 juta/bulan untuk rumah susun.

Penyalahgunaan hak kepemilikan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan oleh debitur dan pihak ketiga dapat mengakibatkan dampak negatif,

⁵OJK, *Kredit Kepemilikan Rumah*, dalam web <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses tanggal 27 Agustus 2023

⁶Permen PUPR Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

seperti ketidaksetaraan dalam kepemilikan properti, peningkatan risiko kredit, dan kerugian bagi bank.

Pihak bank memiliki peran sebagai Lembaga pembiayaan juga memiliki pengaturan yang jelas saat memberikan fasilitas kredit yang berisi:⁷

1. Pemberian kredit yang wajib untuk dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan maupun kesanggupan daripada debitur untuk dapat melunasi pembayaran rumah yang disubsidi tersebut atas dasar penilaian yang menggunakan prinsip 5-C yaitu *Character, Capacity, Capital, Colleteral, dan Condition Of Economy*.
3. Bank memiliki kewajiban untuk Menyusun dan menerapkan prosedur pembayaran kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
4. Bank memiliki kewajiban untuk memberikan, informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit ataupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
5. Bank tidak diperbolehkan untuk memberikan kredit ataupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan berbeda kepada debitur ataupun pihak lain yang terikat.

⁷Erma Defiana Putriyanti, *Sriwijaya Law Review*, Legal Status of Credit Bank Guarantee in Indonesia's Legal Guarantee , Vol 1 Issue 2, July 2017 Hlm 130 diakses melalui <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/sriwijayalawreview/article/view/38/38> pada tanggal 15 September 2023

6. Bank memiliki kewajiban menetapkan aturan mengenai cara untuk penyelesaian sengketa.

Kredit Pemilikan Rumah sebagai suatu mekanisme umumnya terbagi menjadi tiga pihak, pihak tersebut ialah pihak bank, debitur, dan developer. Semua pihak yang terlibat memiliki suatu koneksi antar satu sama lain pada Mekanisme KPR ini, disini pihak bank memiliki tugas untuk memfasilitasi Kredit Pembiayaan Rumah tersebut dan pihak debitur sebagai pihak yang menerima program yang telah difasilitasi oleh bank yang bersangkutan dan pihak terakhir adalah developer sebagai pemilik dari objek yaitu rumah untuk dijual kepada debitur. Saat jalannya mekanisme ini, jika setuju atas permohonan KPR dari debitur, pihak bank memiliki kewajiban untuk secepat mmungkin melakukan pencairan dana juga melakukan pelunasan uang terhadap sisa dari keseluruhan harga yang disetujui oleh Nasabah dan Developer, setelah proses ini dijalankan maka bank akan berurusan langsung dengan debitur pada perihal pelunasan hutang yang mereka sepakati Bersama.⁸

Bank dengan perannya sebagai Lembaga yang melakukan pendanaan dan adanya pihak debitur yang berperan sebagai penerima fasilitas KPR itu sendiri, memiliki suatu perjanjian tersendiri degan bentuk yaitu perjanjian kredit, tertera pada perjanjian kredit yang sudah dibuat nominal angka angsuran yang wajib dilunasi oleh nasabah, beserta waktu, tata cara pembayaran, juga persyaratan yang telah dijelaskan dan disampaikan pada waktu pembuatan

⁸ Nasrun Tamin, *Kiat Menghindari Kredit Macet*. PT. Dian Rakyat, Jakarta, 2012. hlm 28

perjanjian kredit. Sedangkan Pihak Bank dan Developepor memiliki persetujuan lain yang tercantum pada perjanjian Kerjasama.

Secara umum perjanjian kerjasama merupakan suatu bentuk perjanjian yang telah diatur pada buku III KUHPer yang membahas mengenai perikatan, definisi mengenai perjanjian kerjasama tidak didefinisikan secara eksplisit ataupun detail, namun secara umum perjanjian Kerjasama merupakan bentuk suatu perjanjian dimana dibuatnya persetujuan antara dua orang atau lebih yang memunculkan suatu kewajiban untuk melakukan ataupun tidak melakukan suatu hal yang khusus. Dimana pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut memiliki tujuan yang sama dan tujuan yang disetujui para pihak tersebut memiliki sifat yang tidak melanggar, berlawanan dengan ketertiban umum maupun asas kesusilaan serta tidak dilarang pada undang-undang.

Pasal 1320 KUHPerdata juga menjelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian yang tertera 4 (empat) hal, yaitu:

1. Adanya Kesepakatan
2. Cakap menurut hukum
3. Suatu Objek tertentu
4. Kausa yang halal.⁹

Bentuk dari perjanjian kerja sama antar Bank juga Developer merupakan suatu pokok perjanjian khusus yang tidak diketahui oleh debitur dan tidak pula

⁹ I Gusti Ngurah Anom, *Jurnal Advokasi*, Addendum Kontrak Pemborong Perspektif Hukum Perjanjian di Indonesia, , Vol.5 No.2, 2015, hlm 184

memiliki hubungannya terhadap debitur. Perjanjian kerja sama antar bank dan debitur dibuat bahkan lebih dulu jika dibandingkan dengan segala proses dalam pembuatan rumah KPR bersubsidi, jikalau perjanjian yang telah dibuat tersebut mencapai kesepakatan dari kedua belah pihak, pihak developer dapat melanjutkan untuk melakukan pemasaran rumah KPR. Setelah tahapan promosi dan ada calon pembeli, pihak bank dapat melakukan pendataan terhadap calon pembeli tersebut, setelah itu, bila pihak bank menyatakan bahwasannya calon pembeli telah memenuhi syarat maupun kriteria dari bank status calon pembeli akan berubah status menjadi debitur yang telah memenuhi syarat bank yang bersangkutan.

Mengingat banyaknya manfaat yang diakui dari KPR dan FLPP, adapula potensi risiko penyalahgunaan yang mungkin muncul dari debitur dan pihak ketiga. Fenomena penyalahgunaan ini merujuk pada tindakan-tindakan yang bertujuan untuk memanfaatkan fasilitas tersebut di luar konteks yang dimaksudkan semula. penggunaan yang benar dan sesuai dari KPR dan FLPP.

Ruang lingkup penelitian terkait dengan permasalahan Penyalagunaan KPR yang difokuskan dalam penelitian ini merupakan jenis KPR Bersubsidi yaitu KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Atas dasar uraian diatas, dalam skripsi ini penulis akan mengangkat judul
Yakni, **PENYALAHGUNAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN OLEH DEBITUR
DAN PIHAK KETIGA**

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Bentuk Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembangunan Rumah oleh Debitur dan Pihak Ketiga dan bentuk penyelesaian masalah tersebut ?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban hukum atas Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan oleh Debitur dan Pihak Ketiga ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang sesuai dan ingim dicapai dalam pembahasan skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Bentuk Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembangunan Rumah oleh Debitur dan Pihak Ketiga dan bentuk penyelesaian masalah tersebut
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertanggungjawaban hukum atas Penyalahgunaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan oleh Debitur dan Pihak Ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan Tujuan Penelitian diatas, maka manfaat penelitian yang diharapkan yang diharapkan dari adanya pembahasan skripsi ini ialah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dengan memberikan kontribusi signifikan pada literatur akademis yang membahas tentang problematika penyalahgunaan kredit kepemilikan rumah dan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Hal ini dapat membantu untuk mengisi celah pengetahuan yang ada dalam bidang ini dan memperluas pemahaman secara teoritis mengenai perilaku daripada debitur dan pihak ketiga dalam mengelola kredit perumahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan memiliki manfaat bagi pihak yang berkepentingan, yaitu:

- a. Bagi para Civitas Akdemika, karya tulis ilmiah ini diharapkan untuk menambah pengetahuan juga dapat memberikan informasi sebagai literatur penunjang bagi para Akademika dalam penelitian yang sejenis
- b. Bagi Bank, penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan agar Bank sebagai pihak pemberi dana mengetahui beberapa faktor yang dapat mempengaruhi

penyalahgunaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang dilakukan oleh Debitur.

- c. Bagi Developer, penelitian ini diharapkan dapat membantu Developer untuk memilih Debitur yang tepat dan menghindari Debitur yang memiliki potensi menyebabkan kerugian bagi developer.
- d. Bagi Nasabah, memberi informasi mengenai kegunaan FLPP dan resiko yang ada pada FLPP.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pada penulisan adalah hubungan antar pihak bank dan pihak debitur dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi untuk debitur, serta Hak dan Kewajiban pihak Bank dan Debitur selama proses kepemilikan rumah bersubsidi saat berjalannya program FLPP.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan bentuk hubungan hukum antara dua pihak yang terjalin, salah satu pihak memiliki kemampuan untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain. Lalu perjanjian itu sendiri ialah suatu fenomena dimana suatu pihak berjanji kepada pihak lain ataupun kedua belah pihak saling membuat janji, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang tercipta antara dua pihak atau lebih dan memiliki hak untuk menuntut

pihak yang lain akan suatu hal. Jadi dapat disimpulkan bahwasannya perjanjian ialah sebab yang menimbulkan akibat berbentuk perikatan.¹⁰

Perjanjian dapat diartikan sebagai persetujuan, hal ini dikarenakan kedua belah pihak telah menyetujui ataupun sepakat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sehingga dapat dikatakan bahwasannya persetujuan dan perikatan merupakan dua istilah berbeda yang memiliki arti yang sama.¹¹ Jika dua orang membuat sebuah perjanjian, maka tujuan dari hal itu ialah munculnya suatu perikatan hukum.¹² Adapula pendapat ahli yaitu M. Yahya Harahap bahwa perjanjian ialah Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹³

Perikatan yang lahir dari suatu kontrak memiliki definisi yang lebih sempit hal ini dikarenakan perjanjian tersebut hanya ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.¹⁴ Selain lahir dari perjanjian perikatan itu sendiri juga dapat muncul sebagai akibat dari peraturan perundang-undangan atau diluar daripada kehendak pihak yang bersangkutan.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, PT. Intermasa, Jakarta, 1990, hlm 1

¹¹ Retna Gurnanti, Syarat Sahnya Perjanjian: (Ditinjau dari KUHPerdara), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol.05, No. 1, Tahun 2012, diakses di SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPerdara)|Gumanti|Jurnal Pelangi Ilmu (ung.ac.id), hlm.224

¹² *Ibid*, hlm 3

¹³ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006

¹⁴ Retna Gurnanti. *Loc.cit* hlm.223

Ahli Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwasannya perjanjian adalah bentuk hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dengan dasar kata sepakat demi menimbulkan sebuah akibat hukum juga menentukan aturan ataupun kaidah hak juga kewajiban yang bersifat mengikat bagi para pihak.¹⁵

Teori Perjanjian sebagai salah satu dasar utama penelitian ini, Teori Perjanjian juga merupakan bentuk teori dasar yang digunakan untuk membahas perjanjian sewa-beli. Oleh karena itu Teori Perjanjian digunakan untuk menggali lebih dalam mengenai perjanjian yang telah diatur pada pasal 1313 KUHPerdara yang digunakan sebagai dasar hukum Perjanjian ini. Hubungan antara pembahasan penelitian dengan teori perjanjian ialah untuk meninjau lebih dalam mengenai apa itu perjanjian, dan pokok bahasan penelitian ini adalah meninjau tentang Kredit Kepemilikan Rumah

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal akan suatu subjek yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Hukum secara esensi harus bersifat pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman untuk perilaku dan adil dikarenakan pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu prinsip yang dinilai wajar. Hukum dapat dijalankan karena memiliki sifat yang adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum baru dapat diterapkan sesuai dengan tujuannya. Kepastian hukum

¹⁵ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm 6

merupakan suatu pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif namun tidak dengan sosiologis.¹⁶

Kelsen sebagai ahli berpendapat bahwasannya hukum merupakan bentuk dari sebuah sistem yang bersifat norma. Norma dapat didefinisikan sebagai sebuah aspek yang menekankan apa yang dianggap sebagai “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menghadirkan beberapa peraturan apa yang seharusnya dilakukan. Norma merupakan suatu produk dari aksi manusia yang bersifat *deliberatif*.¹⁷ Undang-Undang yang mengandung aturan yang bersifat umum menjadi suatu dasar bagi seseorang untuk berperilaku didalam masyarakat. Peraturan itu bersifat sebagai suatu batasan untuk individu maupun kelompok mengenai apa yang bisa maupun tidak bisa dilakukan terhadap masyarakat, kehadiran daripada aturan tersebutlah yang menjadi basis kepastian hukum.¹⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti dikarenakan peraturan tersebut mengatur secara jelas dan masuk akal. Jelas dengan definisi tidak menimbulkan ragu, Jelas dalam perihal menjadi suatu sistem norma pada norma lain agar tidak terjadi perselisihan yang menimbulkan terjadinya

¹⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

¹⁷ Rachma Dwi Maulina, *Lex Lata*, Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Yang dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 425/Pdt.G/2019/PA.Kdr), Vol 4, No.1, 2022, hlm.230 diakses melalui <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/1548/589> pada 23 September 2023

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

konflik norma. Kepastian hukum ialah perwujudan dari hukum yang pemberlakuannya bersifat jelas, tetap, konsisten dan memiliki tanggung jawab yang dimana pelaksanaannya tidak terpengaruh oleh keadaan yang memiliki sifat subjektif. Kepastian dan keadilan bukan hanya tuntutan moral, namun hal yang bersifat faktual dan di dasari basis yang kuat dan mencirikan hukum, lalu jika ada hukum yang bersifat tidak pasti dan tidak mau adil bukan hanya sekedar hukum yang buruk.¹⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁰

Kepastian hukum merupakan prinsip hukum yang esensial dalam sebuah sistem hukum, dan hal ini memiliki kaitan yang erat dengan ide keadilan. Dalam konteks ini, norma-norma hukum yang diputuskan haruslah dirancang untuk menegakan dan mewujudkan prinsip keadilan. Selanjutnya, penting untuk masyarakat juga pihak terkait untuk mematuhi

¹⁹ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

²⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Konsep ini mencerminkan pandangan dari Gustav Radbruch, yang menekankan bahwa keadilan dan kepastian hukum merupakan suatu unsur yang tak terpisahkan dalam hukum.

Keberadaan kepastian hukum sangat penting demi menjaga stabilitas dan ketertiban dalam suatu negara, dan oleh karena itu, pematuhan terhadap hukum positif, yaitu peraturan hukum yang berlaku, harus senantiasa dijaga dan dipatuhi. Pada dasarnya, keseluruhan teori ini mencoba untuk menghubungkan antara kepastian hukum dan pencapaian nilai nilai keadilan dan kebahagiaan dalam konteks hukum dan masyarakat.²¹

3. Teori Wanprestasi

Wanprestasi merupakan suatu istilah hukum yang memiliki dasara etimologi dari bahasa Belanda, khususnya dalam kata "wanprestatie." Berasal dari dua komponen linguistik, yaitu "wan" dan "prestatie," yang masing-masing membawa pengertian yang penting dalam pemahaman istilah ini. Dalam bahasa Belanda, "wan" digunakan untuk mendeskripsikan sesuatu yang memiliki kualitas buruk atau jelek, lalu "prestatie" merujuk pada kewajiban yang harus ditepati oleh seorang debitur atau pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari sebuah perjanjian atau hubungan

²¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

perikatan.²² Oleh karena itu, secara etimologis, "wanprestasi" dapat didefinisikan secara literal sebagai bentuk pemenuhan kewajiban yang kurang memadai atau buruk.²³

Interpretasi konseptual mengenai wanprestasi dalam konteks hukum perikatan dapat bervariasi. Seorang ahli hukum, Subekti, menginterpretasikan wanprestasi secara linguistik sebagai tindakan kelalaian, menekankan pada kualitas kewajiban yang tidak memadai atau kurang tepat.²⁴ Sebaliknya, pandangan lain yang dianut oleh Yahman menghubungkan wanprestasi dengan pelanggaran terhadap komitmen atau janji yang telah dibuat, yang berfokus terhadap aspek ingkar janji dalam pemahaman wanprestasi.²⁵

Subekti mendefinisikan wanprestasi sebagai tindakan yang dilakukan oleh debitur dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi seperti yang diperjanjikan.²⁶

4. Teori Kewenangan

²² Sonnia, *Lex Lata*, Tanggung Jawab Hukum Pengguna Paylater Pada Aplikasi Shopee Sebagai Bagian Dari Financial Technology Jika Melakukan Wanprestasi, Vol 4 , No.1, 2022 hlm 53 diakses melalui <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/1461> pada tanggal 18 september 2023

²³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, FH UII Press Yogyakarta, 2013, hlm 278.

²⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh, , PT Intermasa, Jakarta 1985, hlm 146.

²⁵ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Cet Ke-2, , Kharisma Puta Kencana, Jakarta, 2015, hlm 81.

²⁶ Subekti, *Pokok-Pokok...* op. cit., hlm 147.

Teori kewenangan berasal dari kalimat bahasa Inggris yaitu “*Theory of Authority*”. Konsep teoritis daripada teori kewenangan itu sendiri, menurut H.D Stout dikutip oleh Ridwan HR, menyajikan pengertian tentang kewenangan merupakan keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.²⁷ Kewenangan bukan hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan suatu praktik kekuasaan. Kewenangan juga dapat diartikan sebagai upaya untuk menerapkan juga menegakan hukum itu sendiri. Secara esensinya kewenangan dapat didefinisikan sebagai kekuasaan, kekuasaan adalah kemampuan dari suatu individu atau kelompok untuk menguasai individu maupun kelompok lain dengan dasar kewibawaan, kewenangan kharisma ataupun kekuatan fisik.²⁸

Hakikat dari kewenangan berbentuk kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat perlengkapan negara untuk menjalankan roda pemerintahan. Teori kewenangan ialah teori yang mengkaji dan menganalisis mengenai kekuasaan dari organ pemerintahan untuk melakukan kewenangannya, baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat.²⁹ Pada setiap penyelenggaraan kenegaraan maupun Pemerintahan wajib untuk memiliki legitimasi ataupun kewenangan yang

²⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 110.

²⁸ Salim HS, *Penerapan Penelitian Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta, 2017, hlm 185

²⁹ Indrati, Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm 67

ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, pemahaman tersebut selaras dengan salah satu pilar pemerintahan yakni asas legalitas.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum yang dipakai pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan dengan tujuan mengumpulkan, menganalisis, juga menyajikan data yang relevan untuk menjawab pertanyaan dari penelitian hukum yang diajukan. Metode penelitian yang digunakan ini memungkinkan penulis skripsi untuk memahami isu hukum yang sedang diteliti lebih dalam, lalu mengenali kerangka teoritis yang relevan, juga memberikan pendapat dan kesimpulan yang berdasar.

Metode penelitian hukum termasuk dalam aspek yang krusial pada penulisan skripsi dikarenakan dapat membantu penulis meraih pemahaman yang dalam, mengenai topik hukum yang dijadikan bahan penelitian juga memberikan dasar yang kokoh dari aspek pembuatan argumen juga kesimpulan yang meyakinkan. Dengan digunakannya metode ini dengan baik, penulis dapat memberikan andil yang berguna bagi bidang hukum yang diteliti.

1. Jenis Penelitian

1. Penelitian yang penulis gunakan untuk memecahkan dan menjawab rumusan masalah pada skripsi ini adalah metode penelitian hukum normatif, Fokus penelitian ini adalah pada hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum,

teori hukum, dan referensi kepustakaan lainnya untuk mengatasi permasalahan hukum yang sedang diselidiki.

2. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang digunakan sebagai fokus utama dalam penelitian, pada penelitian ini data primer yang digunakan merupakan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang memiliki fungsi sebagai penambah daripada data primer. Data ini digunakan dengan melakukan studi kepustakaan yaitu melakukan rangkaiian kegiatan yang berupa membaca, mengutip dan menelaah buku, undang_undang, dan jurnal yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian. Data sekunder itu sendiri memiliki dua jenis yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yang sumbernya telah diatur dan memiliki sifat mengikat. Bahan hukum yang digunakan penulis dalam skripsi ini antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- f) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme
- g) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- i) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang kriteria Masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan untuk perolehan rumah bagi Masyarakat yang memiliki hak untuk mendapatkan subsidi perumahan dari pemerintah.
- j) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang kemudahan dan bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang berasal dari bahan primer seperti:

- a) Literatur yang berkaitan dengan pokok masalah penelitian
- b) Makalah dengan kaitan pokok masalah penelitian
- c) Hasil Karya ilmiah para ahli hukum
- d) Pendapat para ahli hukum.

3. Tehnik Pengumpulan Data

Tehnik yang digunakan untuk pengumpulan data yang digunakan pada skripsi ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan pengumpulan data dengan mengumpulkan literatur yang diperlukan seperti artikel ilmiah, buku, jurnal, dokumen dan sumber teoritis lainnya dalam bentuk tercetak maupun elektronik. Pada proses studi kepustakaan ini penulis mengidentifikasi konsep utama, teori, pengaturan dan temuan yang berhubungan dengan penyalahgunaan hak kepemilikan rumah pada Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

4. Analisis Data

Metode yang dipakai ialah metode deskriptif dengan kualitatif yang merupakan pendekatan yang berfokus terhadap prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan gejala yang ada pada kehidupan manusia, atau pola pola yang dianalisis adalah gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola yang berlaku.³⁰ Suatu penelitian, baik menggunakan metode kualitatif maupun kuantitatif dapat disajikan dalam metode deskriptif. Tentunya dengan catatan bahwa penelitian tersebut tidak akan menarik kesimpulan spesifik berdasarkan hitungan statistik yang diperoleh (misalnya menentukan efektivitas suatu tindakan) melainkan hanya menggambarkan atau membuat simpulan secara umum saja.³¹

5. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan pada penelitian ini dilakukan penulis menggunakan pendekatan logika induktif dengan pemanfaatan premis khusus yang telah diketahui sebagai landasan untuk membuat kesimpulan yang bersifat umum. Pada penelitian ini

³⁰ *Ibid*, hlm 20

³¹ Gamal Thabroni, *Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif (Konsep & Contoh)* diakses melalui <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif-kualitatif-konsep-contoh> diakses pada 17 September, 2023

terkait dengan Penyalahgunaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan oleh Debitur, Logika induktif akan digunakan untuk menarik koneksi terhadap data primer dan data sekunder melalui premis yang telah tersedia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, 2000, Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan, Citra Aditya Bakti, Cetakan Kesatu, Bandung,
- Aslan Noor, 2006, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia di Tinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia, Bandung, Mandar Maju,
- Burhan Ashshofa, 2010, Metode Penelitian Hukum, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Daeng Naja, 2005, Hukum Kredit Dan Bank Garansi, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Jakarta
- Hariyani, Iswi, 2013 *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, PT Elek Media Komputindo.
- Hasanudin Rahman, 2007. *Legal Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Indrati, Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta.
- Joni Emirzon, 2002, Hukum Bisnis Indonesia, Kajian Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang,
- Kartini Mujaldi dan Gunawan Wijaya, 2004, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, Perikatan Pada Umumnya, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ketut Oka Setiawan, I, 2017, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika Offset, Jakarta,.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Aditya Bakti, Bandung.

- Nasrun Tamin, 2012, *Kiat Menghindari Kredit Macet*. PT. Dian Rakyat, Jakarta.
- Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta,
- Raharjo Handri, 2003, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia Yogyakarta.
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2017, *Penerapan Penelitian Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta,
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh, , PT Intermasa, Jakarta.
- Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, PT. Intermasa, Jakarta,.
- Sutan Remi Sjahdeini, , 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cetakan I, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Syahmin AK , 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Urip Santoso, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah, Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakarta, PT.Kharisma Putra Utama,
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.

B. Jurnal

Ade Mulada , Dirman. Arief Rahman, Jurnal Petikum, “Peralihan Kredit Kepemilikan rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank”, Vol. 8 No. 2. Edisi Oktober Tahun, 2020

Alfitri Satyaningrum, et.al, Jurnal Repertorium, Problematikan Yuridis Pelaksanaan Novasi Subjektif Pasif Dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberian Hak Tanggungan Meninggal Dunia, , ISSN:2355-2646, Tahun 2015

Arya Bangbang Frisyudha, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Komang Arini Styawati. Jurnal Konstruksi, Renegosiasi Sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Selama Masa Pandemi Covid19. Hukum. Vol. 2. Issue 2 (Mei) 2021.2, Tahun 2022

Dian Hanani, Putu Samawati, Reportorium Jurnal Ilmu Kenotariatan, PERAN NOTARIS DALAM PROSES ALIH KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI, Vol.12, No.2 November 2023. Hlm. 201

Erma Defiana Putriyanti, Sriwijaya Law Review, Legal Status of Credit Bank Guarantee in Indonesia’s Legal Guarantee , Vol 1 Issue 2, Tahun 2017, diakses <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/sriwijayalawreview/article/view/38/38>

J Nur Azza Morlin Iwanti, Taun, Jurnal Ilmu Hukum THE JURIS, Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku, Vol. V, No.2, Tahun 2022

Rachma Dwi Maulina, Lex Lata, Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Yang dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor 425/Pdt.G/2019/PA.Kdr), Vol 4, No.1, Tahun 2022, diakses melalui <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/1548/589>

Retna, Gurnanti, Jurnal Pelangi Ilmu, Syarat Sahnya Perjanjian ditinjau dari KUHPperdata, , Vol. 05, No. 1, Tahun 2012, Diakses melalui websites <https://ung.co.id>

Sonnia, Lex Lata, Tanggung Jawab Hukum Pengguna Paylater Pada Aplikasi Shopee Sebagai Bagian Dari Financial Technology Jika Melakukan Wanprestasi, Vol 4, No.1, 2022 diakses melalui <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS/article/view/1461>

Winda Agustini, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Repertorium, Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan Antara Debitur Awal Dengan Debitur Pengganti, Vol.7 No. 1 diakses melalui website <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium>

C. Situs Internet

Badan Pemeriksa Keuangan, Undang-undang (UU) Nomor 27 Tahun 2022 Pelindungan Data Pribadi, diakses melalui <https://peraturan.bpk.go.id/Details/229798/uu-no-27-tahun-2022>

Bayu Ardi Isnanto, Detik Finance, Kredit Adalah: Kenali Unsur, Jenis, dan Bedanya dengan Pembiayaan diakses melalui website <https://finance.detik.com/moneter/d-6786130/kredit-adalah-kenali-unsur-jenis-dan-bedanya-dengan-pembiayaan>

BP Tapera, FLPP, diakses melalui web <https://www.tapera.go.id/produk/flpp/>

BTN Properti, Bagus Abdul Kurniawan, Ingin Mengambil KPR Subsidi? Pahami Hak dan Kewajiban Anda. Diakses melalui website <https://www.btnproperti.co.id/blog/ingin-mengambil-kpr-subsidi-3f-pahami-hak-dan-kewajiban-anda>

Gamal Thabroni Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif (Konsep & Contoh) dalam web <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif-kualitatif-konsep-contoh>

Kementrian PUPR, Apa Yang Dimaksud Dengan Kepatan Sasaran Penerima Bantuan KPR Bersubsidi diakses melalui <https://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/16-apa-yang-dimaksud-dengan-kepatan-sasaran-penerima-bantuan-kpr-bersubsidi>

Kementrian PUPR, Apa Yang Dimaksud Kredit diakses melalui <https://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/9-apa-yang-dimaksud-dengan-fasilitas-likuiditas-pembiayaan-perumahan-flpp>

Muhammad Iqbal Iskandar, Isi Pasal 263 KUHP Tentang Pemalsuan Dokumen, tirto.id - 13 Okt 2022 13:10 WIB diakses melalui <https://tirto.id/isi-pasal-263-kuhp-tentang-pemalsuan-dokumen-gwfi>

OJK, Kredit Kepemilikan Rumah, dalam web <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>

OJK, Penyidikan Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan, diakses melalui <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Pages/Penyidikan-Tindak-Pidana-di-Sektor-Jasa-Keuangan-%28POJK-Penyidikan%29.aspx>

Ruang Menyala, Flpp Adalah: Definisi, Syarat, Dan Perbedaannya Dengan Bp2bt, Diakses Melalui <https://www.ruangmenyala.com/article/read/flpp-adalah-definisi-syarat-dan-perbedaannya-dengan-bp2bt>

Siti Hadijah, Cermati, Punya Karakteristik dan Fungsi Berbeda, Ragam Jenis Kredit Ini Penting Kamu Ketahui diakses melalui <https://www.cermati.com/artikel/jenis-kredit>

Tempo.Co, Jenis Kredit Berdasarkan Tujuan dan Kegunaannya, diakses melalui website <https://bisnis.tempo.co/read/1782539/jenis-kreditberdasarkan-tujuan-dan-kegunaannya>

Yuli, DosenEkonomi.com, 7 Jenis-Jenis Kredit Berdasarkan Jenis Pengelompokannya, diakses melalui <https://dosenekonomi.com/ilmu-ekonomi/kredit/jenis-jenis-kredit>

D. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847)

Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (Staatsblad Nomor 732 tahun 1915)

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembar Negara Tahun 1960 No.104 Tambahan Lembar Negara No.2043)

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme (Lembar Negara Tahun 1999 No. 75 Tambahan Lembar Negara No. 3851)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 No.7 Tambahan Lembaran Negara No. 5188)

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi
(Lembaran Negara Tahun 2022 No.196, Tambahan Lembar Negara
No.6820)

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan
Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 5615)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun
2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan
Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Bantuan
Negara Tahun 2021 No.1492)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun
2016 tentang Kemudahan dan atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi
Masyarakat berpenghasilan Rendah. (Bantuan Negara Tahun 2016
No.1034)