

**ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA  
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA PT  
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. *REGIONAL OFFICE*  
PALEMBANG DENGAN PERUSAHAAN *DEVELOPER***



**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**RONALDO DWI PUTRO**

**02011281924225**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDRALAYA**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : RONALDO DWI PUTRO  
NIM : 02011281924225  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL

ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA  
PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH ANTARA PT  
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. *REGIONAL OFFICE*  
PALEMBANG DENGAN PERUSAHAAN *DEVELOPER*

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 24 Mei 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

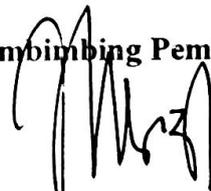
Indralaya, Mei 2023

Menyetujui:  
Pembimbing Utama,



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196806171990011001

Pembimbing Pembantu,



**Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196003121989031002



Mengetahui:  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
NIP. 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ronaldo Dwi Putro

Nomor Induk Mahasiswa : 02011281924225

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

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

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan persyaratan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 25 Mei 2023



Ronaldo Dwi Putro  
NIM 02011281924225

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Hidup hanya sekali  
Maka hiduplah yang berarti  
Karena jika sampai diakhir nanti  
Tidak mungkin magi akan Kembali**

**Skripsi ini dipersembahkan untuk:**

- 1. Keluarga**
- 2. Sahabat-sahabat**
- 3. Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Kerja Sama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *Regional Office* Palembang Dengan Perusahaan *Developer*”. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis berusaha maksimal dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT melindungi dan memberikan Rahmat atas karunianya dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Indralaya, 25 Mei 2023

  
Ronaldo Dwi Putro  
NIM 02011281924225

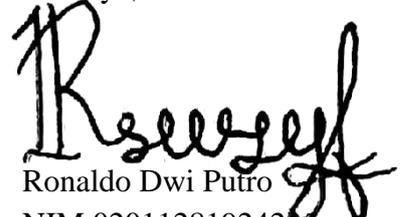
## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi. Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Keluarga yang saya sayangi, Papah Drs. Imron (Almarhum), Mamah Nurliah, Kakak Yunita Sri Haryani, S.Kom, Adik Kembar Muhammad Irfaan Fadhlurrohman dan Muhammad Ihsaan Fadhlurrohman, terima kasih atas segalanya.
2. Keluarga Besar dari Papah di Sekayu dan Palembang serta Keluarga Besar dari Mamah di Kayuagung dan Palembang.
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.C.L., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Vegitya Ramadani Putri, S.H., S.Anal., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Kekhusuan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi.
9. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi.
10. Ibu Isma Nurillah, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik.
11. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing KKL dan Ketua Penguji Ujian Skripsi.
12. Seluruh Dosen dan Staff Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

13. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *Regional Office* Palembang, terkhusus *Consumer Business Department*, Pak Ferdy, Mas Vano, Mas Gilang, Ka Rizky, Ka Hafiz, dan Ka Taufik.
14. Dela Audria, S.H dan Viona Chirstin, S.H selaku teman selama menjalani KKL.
15. Otoritas Jasa Keuangan Kantor Regional 7 Sumatera Bagian Selatan.
16. PT Pupuk Sriwidjaja Palembang, terkhusus *Corporate Legal Department*, Pak Pandu, Mas Dede, Mas Arief, Mba Pipit, Mba Ria, Ka Ani, Mas Wanto, Ka Vivie, Ka Andin, Ka Imel, Ka Bella, Mas AJ, dan Mas Erdha.
17. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2019, Lawcus, ALSA, Beswan Djarum Palembang, Mahasiswa Santuy, dan lain sebagainya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
18. Terakhir, *Save the best for the last*: Tim Santuy PLKH dan Sobat Perahu (Ageng, Rezza, Hafiy, Elma, Sherin).

Indralaya, 25 Mei 2023

  
Ronaldo Dwi Putro  
NIM 02011281924225

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
HALAMAN PENGESAHAN .....	i
SURAT PERNYATAAN .....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK .....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Perumusan Masalah .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>7</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>7</b>
1. Manfaat Teoritis.....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
<b>E. Ruang Lingkup Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>F. Kerangka Teori .....</b>	<b>8</b>
1. Teori Perjanjian.....	8
2. Teori Keadilan .....	10
3. Teori Keseimbangan .....	12
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>13</b>
1. Tipe Penelitian .....	13
2. Pendekatan Penelitian .....	14

3. Bahan Hukum Penelitian .....	15
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	17
5. Teknik Analisis .....	18
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	19
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....</b>	<b>20</b>
A.1. Pengertian Perjanjian.....	20
A.2. Jenis Perjanjian .....	21
A.3. Unsur Perjanjian .....	23
A.4. Sistem Terbuka dan Asas Kebebasan Berkontrak.....	25
A.5. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Asas Keseimbangan dan Asas Proporsionalitas Perjanjian .....</b>	<b>28</b>
B.1. Asas-asas Pokok Perjanjian.....	28
B.2. Fungsi dan Tujuan Asas .....	31
B.3. Karakteristik Asas Keseimbangan .....	32
B.4. Karakteristik Asas Proporsionalitas.....	35
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah.....</b>	<b>38</b>
C.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah .....	38
C.2. Fungsi dan Tujuan Kredit Pemilikan Rumah .....	39
C.3. Karakteristik Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah .....	40
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	
1. Perjanjian Kerja Sama Pemberian Fasilitas KPR Memenuhi Kaidah-	

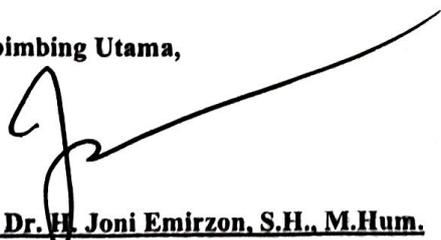
kaidah Hukum yang Berlaku dalam Proses Pembuatan Perjanjian Sebagaimana Diatur dalam KUHPerdota.....	43
1.1. Para Pihak dalam Perjanjian Kerja Sama.....	43
1.2. Tujuan dan Ruang Lingkup Perjanjian Kerja Sama.....	45
1.3. Ketentuan Kerja Sama.....	46
1.4. Kriteria Bagi Perusahaan <i>Developer</i> .....	49
1.5. Dokumen Kelengkapan Perusahaan <i>Developer</i> .....	53
1.6. Hak dan Kewajiban Masing-masing Pihak.....	55
1.7. Alur Proses Perjanjian Kerja Sama.....	59
1.8. Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat Secara Sah.....	61
2. Asas Keseimbangan bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	63
2.1. Kriteria Keseimbangan.....	63
2.2. Perjanjian Kerja Sama Sebagai Perjanjian Baku.....	66
2.3. Tiga Aspek Keseimbangan.....	72
2.4. Analisis Asas Proporsionalitas dalam Substansi (Hak dan Kewajiban) PKS.....	82
2.5. Upaya Pemulihan Keseimbangan.....	90
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## ABSTRAK

Pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada konsumen yang akan membeli rumah menciptakan suatu kerja sama antara Bank dan Perusahaan *Developer* yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Kerja Sama (PKS) berbentuk Perjanjian Baku yang disiapkan oleh pihak Bank. Perjanjian baku cenderung menjadi perjanjian berkedudukan berat sebelah yang menyebabkan kedudukan yang lebih lemah tidak berada betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam isi perjanjian sehingga bermuara pada munculnya sengketa dan kerugian yang lebih besar bagi para pihak. Perwujudan asas-asas hukum perjanjian khususnya asas keseimbangan menjadi jalan keluar untuk memitigasi permasalahan tersebut. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah apakah PKS Pemberian Fasilitas KPR yang dibuat oleh Bank Rakyat Indonesia telah memenuhi kaidah-kaidah hukum dalam proses pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdara serta apakah telah mewujudkan asas keseimbangan dalam seluruh proses kontraktual dan substansi perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan analitis. Bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, PKS, dan bahan hukum terkait lainnya yang dikumpulkan melalui studi pustaka untuk dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan PKS telah memenuhi kaidah-kaidah hukum dalam proses pembuatan perjanjian ditinjau dari para pihak, unsur-unsur perjanjian, dan syarat sah perjanjian. Namun PKS belum mewujudkan asas keseimbangan dalam proses kontraktual dengan ditinjau dari kriteria keseimbangan, bentuk PKS sebagai perjanjian baku, dan tiga aspek keseimbangan. Demikian pula asas proporsionalitas belum diwujudkan dalam substansi PKS dengan memperhatikan aspek interpretasi, faktor otonom, dan faktor heteronom. Saran yang penulis berikan apabila dimungkinkan para pihak perlu melakukan upaya pemulihan keseimbangan.

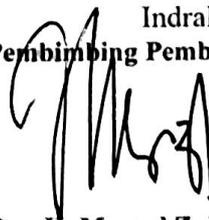
**Kata Kunci:** Asas Keseimbangan, Perjanjian Kerja Sama, Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Pembimbing Utama,



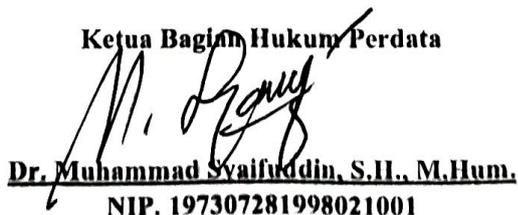
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001

Indralaya, Mei 2023  
Pembimbing Pembantu,



Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.  
NIP. 196003121989031002

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Salah satu permasalahan utama yang masih dihadapi oleh masyarakat di Indonesia adalah mengenai ketersediaan rumah, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat. Padahal kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang telah dijamin dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal tersebut mengandung makna bahwa setiap individu berhak memiliki tempat tinggal yang layak untuk bernaung dan terlindung dari berbagai gangguan alam atau cuaca dan makhluk hidup lainnya.

Dukungan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan perusahaan untuk pemenuhan kebutuhan rumah tersebut masih terbatas, terutama dalam penyediaan akses terhadap rumah yang layak dan terjangkau. Pemerintah telah memberikan berbagai dukungannya melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian PUPR, kementerian PUPR memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Upaya untuk menurunkan kesenjangan tersebut sudah menjadi salah satu agenda utama Pemerintah yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024. Presiden Joko Widodo telah membuat program strategis nasional yakni “Program Nasional Satu Juta Rumah untuk Rakyat” dan hingga November 2021 telah mencapai 931.592 unit di seluruh wilayah Indonesia.<sup>1</sup> Selain itu, Pemerintah juga menargetkan peningkatan dari 56,75% menjadi 70% rumah tangga menempati hunian layak atau setara 11 juta rumah tangga pada tahun 2024.<sup>2</sup>

Salah satu penyebab ketidakseimbangan antara jumlah rumah yang dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat yaitu kemampuan masyarakat untuk membeli rumah. Hal tersebut dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Pada sisi permintaan, akses masyarakat terhadap perumahan masih perlu ditingkatkan terutama bagi masyarakat ekonomi rendah. Untuk itu perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan yang harus terus-menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat ekonomi rendah.

---

<sup>1</sup> Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, “Kementerian PUPR Optimis Target Satu Juta Rumah Tercapai” <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-optimis-target-satu-juta-rumah-tercapai>, diakses 5 September 2022.

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024*, Lampiran Perpres No. 18 Tahun 2020, Bab I.

Mengatasi permasalahan tersebut, Pemerintah, Bank, dan Perusahaan *Developer* melakukan berbagai cara untuk dapat mewujudkan impian masyarakat akan kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disebut “KPR”). KPR adalah suatu fasilitas kepemilikan rumah dengan tanpa harus membayar secara tunai atas rumah dan tanah yang ingin dimiliki.<sup>3</sup> Terwujudnya KPR ini tidak lepas dari kebijakan pemerintah di bidang perumahan rakyat yaitu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak guna meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat sebagaimana tujuan pembangunan nasional.

Bank dalam melakukan pembiayaan perumahan dengan fasilitas KPR bekerja sama dengan Perusahaan *Developer* sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti dalam pembangunan rumah. Bentuk kerja sama ini harus dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan notaris. Hal ini guna memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bekerja sama dapat terpenuhi sesuai dengan kesepakatan bersama dan memperkecil risiko di kemudian hari apabila terdapat sengketa terkait dan/atau melibatkan perjanjian tersebut. Sebab, perjanjian yang sudah disepakati memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang bekerja sama.

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. BRI didirikan sejak 16 Desember

---

<sup>3</sup> Departemen Perlindungan Konsumen Otoritas Jasa Keuangan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2017), hlm. 18.

1895 di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja. Lebih dari 125 tahun memberikan pelayanan terbaik bagi seluruh lapisan masyarakat, BRI turut ambil andil dalam upaya membangun negeri. Dengan visi menjadi *The Most Valuable Banking Group In Southeast Asia* dan *Champion of Financial Inclusion* pada tahun 2025. BRI melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada segmen mikro, kecil, dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.

BRI menunjukkan komitmennya dalam mendukung pembangunan Indonesia, khususnya di sektor perumahan dengan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat. Hal tersebut dibuktikan dengan penandatanganan akad Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPRS FLPP) pada 17 Januari 2022 diikuti oleh 19 kantor wilayah BRI. Pada tahun 2022, BRI berkomitmen untuk menyalurkan 100.000 unit KPRS FLPP dan 50.000 unit KPR Tapera melalui 461 kantor cabang yang tersebar di seluruh Indonesia.<sup>4</sup>

Kota Palembang merupakan salah satu kota yang terkenal sebagai kota dagang dan kota industri<sup>5</sup> sehingga pertumbuhan ekonomi dan laju pertumbuhan penduduk cukup tinggi. Pertambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah ataupun melalui proses urbanisasi menyebabkan

---

<sup>4</sup> Kompas, "Dukung Program Satu Juta Rumah, BRI Mudahkan Layanan Pengajuan KPR" <https://biz.kompas.com/read/2022/01/24/150453928/dukung-program-satu-juta-rumah-bri-mudahkan-layanan-pengajuan-kpr>, diakses 27 Juni 2022.

<sup>5</sup> Makmun Abdullah, *et al.* *Kota Palembang sebagai "kota dagang dan industri"* (Jakarta: Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional, 1984), hlm 2.

meningkatnya permintaan terhadap rumah tinggal. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Palembang, pada tahun 2021 jumlah penduduk di kota Palembang sebanyak 1.668.848 orang, dengan luas wilayah 400.61 km<sup>2</sup>. Perbandingan antara jumlah penduduk dan luasan wilayah tersebut mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di kota Palembang baik rumah sederhana, rumah tipe menengah hingga perumahan mewah.

Salah satu kantor BRI yaitu *Regional Office (RO)* Palembang menjawab kebutuhan masyarakat Palembang terhadap kepemilikan rumah di kota Palembang melalui fasilitas KPR kepada para konsumen, dalam hal ini bekerja sama dengan Perusahaan *Developer* dalam pembangunan dan penjualan unit-unit rumah. Bentuk kerja sama ini dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama (untuk selanjutnya disebut “PKS”) yang isinya adalah hasil dari kesepakatan para pihak. PKS tersebut termasuk sebagai perjanjian baku (*standard contract*) yang artinya dibuat hanya oleh salah satu pihak dan pihak lain ambil atau tinggalkan perjanjian tersebut sehingga dikenal konsep *take it or leave it*. Maksud dari arti ambil atau tinggalkan ini adalah menyetujui atau menolak perjanjian tanpa ada negosiasi.

Dengan adanya standarisasi perjanjian maka besar kemungkinan tidak terwujudnya keseimbangan dalam proses pembuatan perjanjian pada tahap pra kontraktual. Tahap pra kontraktual merupakan tahapan penting berupa penawaran dan penerimaan.<sup>6</sup> Perjanjian baku cenderung menjadi perjanjian yang berat sebelah atau perjanjian sepihak yang menyebabkan

---

<sup>6</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 4.

kedudukan yang lebih lemah tidak berada betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam isi perjanjian. Posisi tawar (*bargaining position*) tidak berimbang ini menyebabkan pihak berposisi tawar yang lebih kuat mendiktekan kemauannya tersebut dalam membuat perjanjian. Timbulnya kecacatan kehendak tersebut pada akhirnya akan bermuara pada munculnya sengketa yang mana membuat perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalannya kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Dalam hal ini perjanjian kerja sama dapat batal yang mana pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak.

Dalam proses pembuatan PKS, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama-sama harus diperhatikan. Pihak Bank yang menyediakan fasilitas kredit untuk membeli rumah, Perusahaan *Developer* yang membangun perumahan, serta konsumen sebagai pihak yang membutuhkan rumah serta fasilitas kredit. Semua unsur dalam PKS haruslah sama-sama menjadi pertimbangan agar meminimalkan timbulnya sengketa di kemudian hari dan terwujudnya asas keseimbangan sehingga sesuai dengan idealnya suatu perjanjian.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis menetapkan untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi dengan judul: **Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. *Regional Office* Palembang Dengan Perusahaan *Developer*.**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah PKS Pemberian Fasilitas KPR telah memenuhi kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam proses pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta?
2. Apakah Asas Keseimbangan bagi Para Pihak telah terwujud dalam PKS Pemberian Fasilitas KPR?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis PKS Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. *Regional Office* Palembang dengan Perusahaan *Developer* telah atau belum sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam proses pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta.
2. Untuk mengetahui dan memahami wujud dari asas keseimbangan bagi Para Pihak dalam PKS Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penulis mengharapkan dari skripsi ini memberikan banyak manfaat yang diperoleh bagi penulis, akademisi, dan praktisi. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama berbentuk perjanjian baku.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi masukan untuk meminimalkan risiko terjadinya sengketa melalui perwujudan asas keseimbangan dalam perjanjian kerja sama, khususnya antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. *Regional Office* Palembang, Perusahaan *Developer*, dan konsumen yang akan membeli rumah secara kredit.

## **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Batasan dalam penelitian ini bertujuan agar memberikan gambaran yang jelas sehingga terhindar dari pembahasan yang menyimpang. Oleh karena itu, penelitian ini hanya terbatas pada ruang lingkup analisis PKS terhadap kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam proses pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata dan perwujudan asas keseimbangan dari PKS.

## **F. Kerangka Teori**

1. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian tercantum di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”. Perjanjian mengandung sebuah makna

bahwa dalam suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus juga untuk mewajibkan pihak lainnya untuk menunaikan prestasi.<sup>7</sup>

R. Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal sehingga timbul hubungan hukum.<sup>8</sup> Para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus memiliki karakteristik tertentu, yang mana dasar hukumnya adalah Pasal 1338 KUHPerdara yaitu asas kebebasan berkontrak.<sup>9</sup> Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat yaitu:<sup>10</sup>

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*toestemming*);
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*bekwaamheid*);
- (3) Adanya suatu hal tertentu (*bepaalde onderwerp*); dan
- (4) Adanya suatu sebab yang halal (*geoorloofde oorzaak*).

Perjanjian kerja sama merupakan jenis perjanjian yang lahir dan berkembang sehingga banyak digunakan dalam praktik kegiatan bisnis. Tidak ada ketentuan khusus yang mengatur terkait perjanjian kerja sama.

---

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. 31 (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 6.

<sup>8</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 5.

<sup>9</sup> Dwi N, "Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/ *Join Operation*," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex Lata* (2019), hlm. 204.

<sup>10</sup> PNH Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 287-288.

Landasan yuridis terutama bertumpu pada asas kebebasan berkontrak perjanjian. Oleh sebab itulah dalam praktik bisnis tidak memiliki keseragaman format dalam membuat suatu perjanjian kerja sama.

## 2. Teori Keadilan

Hubungan kontraktual para pihak pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan keadilan. Perjanjian sebagai media yang mempertemukan kepentingan para pihak menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil. Namun pemahaman terhadap keadilan disebut sebagai hal yang rumit dan abstrak, terlebih jika dikaitkan dengan kompleksitas berbagai kepentingan.<sup>11</sup> Menurut Aristoteles dalam karyanya “*Nichomachean ethics*”, yang artinya keadilan adalah kebajikan yang utama. “*justice consists in treating equals equally and unequals unequally, in proportion to their inequality.*”<sup>12</sup> Prinsip ini beranjak dari asumsi bahwa untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama dan hal-hal yang berbeda diperlakukan berbeda, secara proporsional. Menurut Upianus<sup>13</sup> keadilan sebagai “*Justitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi*” yang artinya kehendak yang terus-menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya atau “*tribuere cuique suum*” – “*to give everybody*

---

<sup>11</sup> Agus Yudha Hernoko: *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, dikutip dari James Penner, *et al.: Introduction to Jurisprudence and Legal Theory (Commentary and Materials)*; Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2013, hlm. 47.

<sup>12</sup> Agus Yudha Hernoko: *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, dikutip dari Raymond Wacks: *Jurisprudence*; Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2013, hlm. 48.

<sup>13</sup> O. Notohamidjojo, *Masalah: Keadilan* (Semarang: Tirta Amerta, 1971), hlm. 18–19.

*his own*”, memberikan kepada setiap orang yang menjadi haknya. Perumusan ini dengan tegas mengakui hak masing-masing pihak terhadap pihak lainnya serta apa yang seharusnya menjadi bagiannya, *vice versa*.

Menurut Thomas Aquinas<sup>14</sup> dalam konteks keadilan distributif, keadilan dan kepatutan tidak tercapai semata-mata dengan penetapan nilai yang aktual, melainkan juga atas dasar kesamaan antara satu hal dengan hal yang lainnya (*aequalitas rei ad rem*). Terdapat dua bentuk kesamaan yaitu:

- a. Kesamaan proporsional (*aequalitas proportionis*)
- b. Kesamaan kuantitas atau jumlah (*aequalitas quantitas*)

Hal yang dikemukakan oleh L.J. van Apeldoorn,<sup>15</sup> J. van Kan dan J.H. Beekhuis<sup>16</sup>, mengemukakan bahwa keadilan itu memperlakukan sama terhadap hal yang sama dan memperlakukan yang tidak sama sebanding dengan ketidaksamaannya. Rawls membangun teori keadilan berbasis kontrak yang menurutnya suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari para pihak yang bebas, rasional, dan sederajat. Hanya melalui pendekatan kontrak sebuah teori keadilan dapat menjamin pelaksanaan

---

<sup>14</sup> E. Sumaryono, *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas* (Yogyakarta: Kanisius, 2002), hlm. 90–91.

<sup>15</sup> L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 30 (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), h. 11–13.

<sup>16</sup> J. van Kan dan J.H. Beekhuis, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.171 – 172.

hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua pihak.

### 3. Teori Keseimbangan

Asas-asas hukum ialah pokok-pokok pikiran yang berpengaruh terhadap norma-norma perilaku<sup>17</sup> dan yang juga menentukan lingkup keberlakuan norma-norma hukum. Asas-asas secara saksama dikembangkan dalam proses pemikiran yang beranjak dari dasar-dasar pemikiran tertentu. Asas kontrak adalah suatu landasan pokok yang menjadi dasar dari pemikiran mengenai kontrak.<sup>18</sup> Ciri bersama dari aturan dan asas-asas adalah keduanya memberikan suatu pedoman bagi setiap sikap-tindak manusia dan oleh karenanya dapat dipergunakan menjadi suatu patokan bertujuan guna menilai suatu perbuatan.<sup>19</sup> Sebagaimana Bruggink menegaskan dalam pendapatnya sebagai berikut: “*Asas-asas hukum adalah norma-norma yang mencakup ukuran-ukuran untuk mengukur/menilai (waardemaatstaven)*”.<sup>20</sup>

Asas Keseimbangan yang berasal dari kata dasar “Keseimbangan-seimbang” atau *evenwicht-evenwichtig* dalam bahasa Belanda, atau “*equality, equal, equilibrium*” dalam bahasa Inggris, bermakna

---

<sup>17</sup> Herlien Budiono: *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Cet. 2, dikutip dari J.J.H. Bruggink: *Rechtsreflecties*; PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 82.

<sup>18</sup> Agus Sardjono, *et al. Pengantar Hukum Dagang* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 10.

<sup>19</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Cet. 2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm 75.

<sup>20</sup> *Ibid.*

“setimbang, sama berat, sebanding, setimpal” mengarah terhadap keadaan posisi-derajat-berat, dan sebagainya.<sup>21</sup> Pemahaman makna asas keseimbangan yang ditelusuri dari doktrin para sarjana secara umum memberikan makna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang berkontrak. Oleh karena itu, jika terjadi ketidakseimbangan posisi yang berakibat pada terganggunya isi dari kontrak maka diperlukan intervensi otoritas tertentu. Ketika seseorang membuat kesepakatan dengan orang lain, mereka perlu memastikan bahwa kedua belah pihak diperlakukan secara adil. Kadang-kadang, satu orang mungkin memiliki lebih banyak kekuatan daripada yang lain, sehingga aturan dibuat untuk memastikan setiap orang memiliki pendapat dan diperlakukan sama. Ini disebut prinsip keseimbangan dengan tujuan membantu memastikan bahwa kedua belah pihak memiliki hak dan tanggung jawab yang sama Ketika mereka membuat kesepakatan.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian sebagai tata cara melakukan penelitian yang digunakan oleh penulis dalam menyusun skripsi sebagai berikut:

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yaitu menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji sebagai penelitian hukum yang dilakukan menggunakan cara meneliti

---

<sup>21</sup> Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Edisi V (Jakarta: Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, 2016).

bahan kepustakaan (data sekunder). Penelitian hukum normatif ini disebut juga sebagai penelitian doktrinal (*study about the norms*).<sup>22</sup> Pada penelitian hukum normatif mengacu kepada kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Sebagaimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book* / hukum yang seharusnya berjalan sesuai harapan) atau sebagai kaidah atau norma.<sup>23</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini memilih menggunakan metode atau cara mengadakan penelitian pertama melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) karena yang akan dilakukan penelitian adalah berbagai aturan hukum dan perjanjian yang menjadi fokus dan menjadi tema sentral dari suatu penelitian. Kedua melalui pendekatan konsep (*conceptual approach*) guna memunculkan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu, objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandang praktis dan pengetahuan. Dengan pendekatan konsep ini dimungkinkannya penentuan arti kata-kata secara tepat dan menggunakannya dalam proses berpikir. Dan terakhir menggunakan pendekatan analitis (*Analytical Approach*) dengan maksud mengadakan analisis terhadap bahan hukum melalui pemeriksaan secara konseptual atas makna yang terkandung

---

<sup>22</sup> Amiruddin dan Zainal A, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 8 (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 118.

<sup>23</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Cet. 2 (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 124.

dalam istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan, serta bagaimana penerapannya dalam praktik.

### 3. Bahan Hukum Penelitian

Pada dasarnya penelitian yuridis normatif merupakan studi dokumentasi melalui penggunaan sumber-sumber dari data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, teori-teori hukum, dan doktrin para sarjana. Data sekunder sebagai data awalnya yang diperoleh secara tidak langsung tetapi melalui sumber lain baik lisan atau tulisan.<sup>24</sup> Jenis data dalam melakukan penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh secara langsung dari para pihak berupa naskah perjanjian kerja sama, data-data tersebut diperlukan bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis PKS. Selain itu didukung bahan tambahan dengan menggali informasi berasal dari wawancara secara terstruktur (*standardized interview*) dan observasi di bank BRI *Regional Office* Palembang. Wawancara dilakukan dengan *open questionnaire* menggunakan bentuk dari penerapan teknik *non-probability sampling* dalam penelitian ini adalah sampel pertimbangan (*purposive sampling*)<sup>25</sup>, dalam bentuk ini teknik penentuan sampel yang memiliki karakteristik yang telah ditetapkan secara sengaja oleh peneliti yang didasarkan pada tujuan (*purposive*) dan pertimbangan (*judgement*)

---

<sup>24</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 98-99.

<sup>25</sup> Dede dan Deri Firmansyah, "Teknik Pengambilan Sampel Umum dalam Metodologi Penelitian: Literature Review". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (JIPH)*, 1(2) (2022), hlm. 85-114.

tertentu. Kemampuan informan dalam menguasai permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini menjadi pertimbangan yang dipilih oleh peneliti sehingga tujuan untuk mendapatkan jawaban permasalahan tercapai.

Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dengan dibagi menjadi tiga sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum dengan kekuatan mengikat yang berupa norma dasar, peraturan perundang-undangan yang sampai saat ini masih berlaku dengan memperhatikan keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti beserta peraturan pelaksanaannya. Bahan hukum primer yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*).
- 3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).
- 4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan

Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756).

- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
  - 6) Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024.
  - 7) Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan mengenai bahan hukum primer dari buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dari ensiklopedia, kamus hukum, ataupun literatur terkait.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengadakan studi penelaahan (*library research*) terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang berhubungan dengan

masalah yang diteliti.<sup>26</sup> Bahan hukum tersebut dikaji dengan cara membaca, mempelajari, serta menelaah bahan hukum sekaligus bahan hukum yang tersedia di lapangan/ lokasi penelitian berupa PKS, pedoman terjalannya kerja sama dan sebagainya dengan didukung melalui kegiatan observasi dan wawancara langsung informan yaitu *officer consumer business department* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. *Regional Office* Palembang. *Consumer business department* merupakan departemen yang bertindak langsung dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama yang berfokus pada aspek bisnis, dengan dibantu oleh *legal officer department* yang memperhatikan aspek hukum dalam perjanjian kerja sama dan *relationship manager* yang ada di kantor cabang yang bertugas sebagai penghubung atau penyampai informasi kepada Perusahaan *Developer*.

## 5. Teknik Analisis

Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan teknik analisis secara deskriptif kualitatif yaitu bahan-bahan hukum yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis satu persatu yang kemudian disusun secara sistematis, sehingga akan mendapat jawaban dari permasalahan yang dapat ditarik dalam suatu kesimpulan. Data yang biasa digunakan dalam teknik analisis secara kualitatif berupa keterangan dan bahan-bahan tertulis.

---

<sup>26</sup> Moch Nazir, *Metode Penelitian*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 111.

## 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan terhadap bahan penelitian yaitu menggunakan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif untuk memperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang ada pada penelitian ini. Teknik penarikan kesimpulan secara deduktif adalah suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat lebih khusus.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 112.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- Agus Sardjono. *et al. Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani. *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*. Yogyakarta: LabHukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2008.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Amiruddin dan Zainal A. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cet. 8. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2014.
- Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- H. S Salim. *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Cet. 7. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Cet 2. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Iswi Hariyani. *et al. Penyelesaian Sengketa Bisnis: Litigasi, Negosiasi, Konsultasi, Pendapat Mengikat, Mediasi, Konsultasi, Adjudikasi, Arbitrase, dan Penyelesaian Sengketa Daring*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018

- J. Satrio. *Hukum Perikatan. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian: Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Johannes Ibrahim Kosasih. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit: Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Johannes Ibrahim Kosasih. *Kausa yang halal dan kedudukan bahasa Indonesia dalam hukum perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Cet. 2. Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: KENCANA, 2021.
- M. Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet 31. Bandung: Alumni, 1982.
- Makmun Abdullah. *et al. Kota Palembang sebagai "kota dagang dan industri"*. Jakarta: Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional, 1984.
- Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan: dalam rangka memperingati memasuki masa purna bakti usia 70 tahun*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Moch Nazir. *Metode Penelitian* Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Much Nurachmad. *Buku pintar memahami dan membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: VisiMedia, 2010.
- Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cet. 2. Bandung: Mandar Maju, 2002.
- PNH Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 11. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2019.
- R. Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 2003.

- Ricardo Simanjuntak. *Hukum Perjanjian: Teknik Perancangan Kontrak Bisnis* Edisi Ketiga. Jakarta: KONTAN Publishing, 2018.
- Ridwan Khairandy. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Urip Santoso. *Hukum Perumahan*, Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2016.
- Zainal Asikin dan Wira Pria Suhartana. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Zakiyah. *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2015.

## **B. Peraturan Perundangan**

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Paramita, 1980.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024.

Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

### **C. Buku Terbitan Lembaga/Badan/Organisasi**

Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Edisi V. Jakarta: Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2016.

Departemen Perlindungan Konsumen Otoritas Jasa Keuangan. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2017.

### **D. Skripsi, Tesis, Disertasi**

Arkie V.Y Tumbelaka. "Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan PT Putra Surya Perkasa)," Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2012.

Deni Agus Susanto. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Kemitraan Pada Perjanjian Kerjasama Antara Koperasi Produsen Mekarjaya Dengan PT Tani Musi Persada," Tesis Magister Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta, 2015.

Dyah Rahmawati,. "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer dan Konsumen di PT Bank Niaga, Tbk Cabang A.Yani Semarang," Tesis Magister Universitas Diponegoro. Semarang, 2006.

Wahyu Triaji. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta," Tesis Magister Universitas Diponegoro. Semarang, 2008.

### **E. Artikel dalam Jurnal**

Abdullah. "Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur dalam suatu Perjanjian." *Jurnal LEX SPECIALIS*, (11) (2017).

Azahery Insan Kamil. *et al.* "Hukum Kontrak dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)." *Jurnal Serambi Hukum*, 8 (02), 23085 (Agustus 2014 – Januari 2015).

Dede dan Deri Firmansyah. “Teknik Pengambilan Sampel Umum dalam Metodologi Penelitian: *Literature Review*.” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (JIPH)*, 1(2) (2022).

Dwi N. “Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/ Join Operation.” *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex Lata* (2019).

Tami Rusli. “Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian Di Indonesia.” *Jurnal Pranata Hukum*, 10 (1) (2015).

#### **F. Surat Kabar**

Kompas. “Dukung Program Satu Juta Rumah, BRI Mudahkan Layanan Pengajuan KPR” <https://biz.kompas.com/read/2022/01/24/150453928/dukung-program-satu-juta-rumah-bri-mudahkan-layanan-pengajuan-kpr>. diakses 27 Juni 2022.

#### **G. Website Instansi**

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. “*Kementerian PUPR Optimis Target Satu Juta Rumah Tercapai*” <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-optimis-target-satu-juta-rumah-tercapai>. diakses 5 September 2022.