Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)
Vol. 7 No. 1 Januari 2023
e-ISSN : 2656-6753, p-ISSN: 2598-9944
DOI: *10.58258/jisip.v7i1.4190/http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index*

Peran Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Developer Dan Bank Untuk Penyaluran KPR

[1]Ridwan Miftah Kosasih, [2]Aad Rusyad Nurdin
[12]University Of Indonesia

Article Info
Article history:
Received 6 Desember 2022
Publish : 10 Januari 2023

Keywords:
Kerjasama; KPR; Developer; Bank

Abstrak
Perjanjian kerjasama untuk pembelian unit rumah dengan skema KPR sangat dibutuhkan masyarakat karena harga rumah yang tinggi untuk itu dilakukanlah Kerjasama untuk penjualan unit rumah dari developer kepada bank dan kerjasama dengan bank memberikan fasilitas modal kerja konstruksi kepada pengembang . Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif dimulai dari bentuk kerjasama mengenai penjualan unit rumah, KPR, peranan notaris dalam proses kerjasama antara pengembang dan bank. Tujuan penulisan ini adalah pengembangan ilmu hukum dalam bidang Hukum Kenotariatan yang berkaitan dengan perjanjian antara para pihak ,bentuk kerjasama dan peranan notaris sebagai pejabat umum dalam penyaluran kredit KPR.

Article Info
Article history:
Received 6 Desember 2022
Publish : 10 Januari 2023

Abstract
Agreements for the purchase of housing units under the KPR scheme are urgently needed by the community due to high house prices. For this reason, cooperation is carried out for the sale of housing units from developers to banks and cooperation with banks to provide construction working capital facilities to developers. Research with a normative juridical approach that is descriptive in nature starts from the form of cooperation regarding the sale of housing units, mortgages, the role of notaries in the process of cooperation between developers and banks. The purpose of this writing is the development of legal knowledge in the field of Notary Law relating to agreements between parties, forms of cooperation and the role of notaries as general officials in mortgage lending.

This is an open access article under the Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional

Corresponding Author:
Ridwan Miftah Kosasih
University Of Indonesia
miftahkosasih@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan perumahan pada masyarakat Indonesia sangatlah tinggi, hal ini dapat dilihat dengan jumlah penduduk yang lebih dari 275 juta jiwa pada tahun 2022 serta usia produktif dalam masyarakat serta keluarga muda yang menjadi pasar dalam kebutuhan rumah masyarakat. Harga rumah tiap-tiap tahunnya mengalami kenaikan dimana hal ini menjadi suatu kendala terhadap daya beli masyarakat akan kebutuhan perumahan, kebutuhan akan rumah yang berbanding dengan daya beli masyarakat menjadi suatu peluang pada perbankan untuk menyaluran pinjaman kepada masyarakat untuk pembelian akan rumah tersebut. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan perumahan dan Kawasan permukiman adalah :

> Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Selain itu dalam Pasal 1 angka 2 UU Permahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan perumahan adalah "Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni". Bahwa kebutuhan akan rumah selaian menjadi hal yang sangat penting juga karena untuk memenuhi kebutuhan tersebut tidak mudah, karena membutuhkan biaya dan nilai investasi yang besar sehingga banyak masyarakat yang tidak dapat menjangkau untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, maka dari itu peran bank menjadi penting untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah.

Peran perbankan dalam memenuhi kebutuhan akan rumah bagi masyarakat, secara umum dapat dilihat dari pengertian bank pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan selanjutnya disebut UU Perbankan, yang menyebutkan "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Berdasarkan pasal tersebut terdapat 2 (dua) kegiatan pokok yang dijalankan oleh bank dalam menjalankan usahanya, yakni menghimpun dana masyarakat (*funding*) dan menyalurkannya kepada masyarakat (*lending*) yang dalam fungsinya disebut sebagai fungsi *intermediasi*, dengan tujuan utama yaitu meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan Indonesia selain sebagai lembaga intermediasi juga bertujuan lebih luas sebagai pelaksana pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, hal tersebut dapat diketahui pada Pasal 4 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyebutkan "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak".

Solusi kebutuhan akan rumah bagi masyarakat dari perbankan dengan cara melakukan penyaluran kredit sesuai dengan fungsi perbankan tersebut, kredit dikenal dengan istilah *credere* yang berasal dari bahasa Yunani yang berarti kepercayaan atau *creditum* dalam bahasa latin yang berarti kepercayaan atau kebenaran, oleh karena itu kredit sendiri haruslah didasarkan pada kepercayaan. Sedangkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan memberikan definisi kredit adalah :

> Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pentingnya penyaluran kredit pada bank dapat kita lihat dari gambaran neraca suatu perbankan dimana bila kita lihat sisi aktiva dari bank maka komponen pinjaman yang diberikan merupakan salah satu bagian terbesar. Selain itu dalam laporan rugi laba dapat diketahui bahwa sebagian besar dari laba yang dihasilkan merupakan pendapatan kredit yang berasal dari bunga pinjaman kredit.

Harga perumahan yang semakin naik tiap-tiap tahunnya serta kebutuhan akan perumahan yang tetap tinggi menjadikan peluang bagi bank dalam bisnis yang dijalankan, Bank dapat menyalurkan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk membeli rumah, dalam hal ini bank menyalurkan dana tersebut melalui skim Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Besarnya potensi KPR yang dapat disalurkan bank kepada masyarakat dapat dilihat dari meningkatnya kinerja penyaluran KPR berdasarkan laporan Bank Indonesia (BI) dari posisi 9,7% pada bulan Desember 2021 menjadi 10,1% per Januari 2022. Mengutip dari situs laman Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dimaksud Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur

tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Pernyaluran skim kredit KPR pada perbankan sejatinya juga melibatkan notaris sebagai pejabat umum, baik untuk pembuatan akta perjanjian kredit yang diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat UUJN menyebutkan bahwa :

> Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris merupakan pejabat umum seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya" Notaris berperan dalam penyaluran KPR dengan pembuatan akta perjanjian kredit guna memberikan kepastian hukum bagi ara pihak yang terlibat yaitu bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris tersebut merupakan akta otentik sehingga dapat memberikan kepastian hukum sebagai alat bukti yang sempurna, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata selnjutnya disebut KUHPdt "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Peran notaris selain untuk membuat akta perjanjian kredit dalam penyaluran KPR, tetapi juga membuat akta-akta yang berkaitan dan menunjang dalam proses pemberian kredit seperti melakukan addendum perjanjian Ketika ada kredit yang akan diperpanjang ataw penambahan klausul-kalusul baru yang akan diperjanjikan. Selain itu notaris juga membuat *corporate guarantee* dan *personal guarantee* bila dalam penyaluran KPR terdapat Kerjasama antara developer dan pihak bank. Akta-akta tersebut akan berjalan dengan baika bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka akan menjadi suata akta otentik dan menjadi alat bukti yang sempurna, namun bila dalam melakukan proses tersebut ada hal-hal yang dilanggar dalam pembuatan akta, maka akta otentik tersebut akan terdegradasi menjadi akta bawah tangan. Berdasarkan hal tersebut maka notaris mempunyai peran yang sangat penting tidak hanya sebagai pejabat pembuat akta tetapi ikut menentukan status hukum suatu akta bila dalam proses tidak memenuhi ketentuan sehingga akan berpengaruh dalam perjalanan kredit kedepannya bila terjadi permasalahan hukum. Selain itu fungsi notaris sebagai penyuluh hukum harus dilakukan terhadap para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga isi akta yang dibuat tidak akan memnberatkan salah satu pihak serta tidak akan bertentangan dengan norma-norma yang berlaku, sebagai akata otentik yang dibuat harus dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak serta tidak berpihak kepada salah satu pihak sehingga mampu melindungi pihak dengan kepastian hukum. Oleh karena itu akta yang dibuat notaris tersebut haruslah berkaitan dengan kehendak atau keinginan para penghadap itu sendiri, bukan keinginan dari notaris melainkan notaris yang merangkainya dalam bentuk akta notaris sesuai dengan UUJN.

Notaris tidak hanya membuat akta perjanjian kredit antara debitur dengan pihak bank saja, tetapi juga notaris juga membuat akta antara developer sebagai pengembang dan bank sebagai pihak yang menyalurkan kredit sehingga ada timbal balik antara kedua belah pihak, selain itu juga perjanjian kredit antara developer sebagai debitur yang mendapat suntikan kredit dalam pembangunan perumahannya. Masalah dalam pembuatan akta perjanjian kredit adalah bahwa

peran bank akan lebih dominan dimana klausul-klausul lebih berpihak kepada bank sehingga secara tidak langsung terjadi dikotomi, karena dalam UUJN Pasal 16 ayat 1 huruf a mengatur, "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Untuk perjanjian terhadap debitur langsung bila dilihat dari konsepnya maka perjanjian antara bank dan debitur berbentuk perjanjian baku, yang mana perjanjian baku adalah konsep-konsep janji tertulis, yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah tidak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu. Masyarakat sebagai debitur pada dasarnya tinggal menyetuji perjanjian kredit tersebut, maka peran notaris sangat penting karena profesionalisme notaris sebagai pejabat public harus dapat memberikan kepastian hukum dan keteraturan dengan tidak memihak kepada salah satu pihak.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada karya tulis ilmiah ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif dimana merupakan penelitian yang secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Penelitian hukum yuridis- normatif dikenal dengan penelitian hukum kepustakaan yang dilengkapi dengan bahan Pustaka atau bahan sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan bahan pustaka sekunder dan dilakukan dengan usaha mencari kebenaran dari berbagai asas-asas peraturan perundang-undangan terutama yang berhubungan dengan hukum kenotariatan serta dilakukan wawancara kepada informan dan narasumber

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1.Bentuk Kerjasama Penyaluran KPR Antara Bank Dengan Pengembang

Kredit pada perbankan memiliki peran yang sangat penting, penyaluran kredit pada bank dapat kita lihat dari gambaran neraca suatu perbankan dimana bila kita lihat sisi aktiva dari bank maka komponen pinjaman yang diberikan merupakan salah satu bagian terbesar. Selain itu dalam laporan rugi laba dapat diketahui bahwa sebagian besar dari laba yang dihasilkan merupakan pendapatan kredit yang berasal dari bunga pinjaman kredit. Pada dasarnya penyaluran kredit tidak lepas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPdt "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Selain itu perjanjian yang dibuat harus sah menurut hukum sesuai yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Pentingnya perjanjian dalam penyaluran KPR dikarenakan untuk mengikat dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak terutama bank yang mencairkan dana kredit yang bersumber dari masyarakat, sehingga bank mendapat kepatian hukum dan dapat menjaga pengembalian dana KPR tersebut berikut bunga sebagaai keuntungan. KPR dikategorikan kedalam kredit konsumtif, yang dimaksud dengan kredit konsumtif adalah "kredit yang digunakan dalam rangka pengadaan barang atau jasa untuk tujuan konsumsi dan bukan sebagai barang modal dalam kegiatan usaha nasabah", hal tersebut dikarenakan pembiayaan yang dilakukan dengan KPR adalah untuk pembelian rumah (konsumsi) bukan untuk digunakan sebagai modal kerja.

Penyaluran kredit KPR dapat juga disalurkan dengan skema kredit modal kerja yang diberikan kepada developer, maka bentuk kerjasama yang disalurkan akan berbeda dengan Kerjasama antara developer dengan bank terkait pemberian fasilitas langsung kepada *end user*. Kredit kontruksi KPR adalah:

Salah satu jenis kredit/pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank pemberi kredit yang penggunaannya untuk modal kerja pembangunan baik perumahan maupun untuk fasilitas lainnya seperti hotel, apartemen, pasar inpres, perumahan sederhana atau perumahan bersubsidi (KPRS).

Bentuk kredit modal kerja konstruksi kepada developer dapat dibagi 2 (dua) yaitu:

a. Kredit/pembiayaan Modal Kerja Transaksional Kredit Modal Kerja Transaksional adalah fasilitas kredit dengan maksimum plafond menurun atau setiap hasil penjualan/ penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya) harus digunakan untuk menurunkan baki debet kreditnya dan tidak dapat ditarik kembali.
b. Kredit/pembiayaan Modal Kerja Plafond Kredit Modal Kerja Plafond adalah fasilitas kredit dengan maksimum plafond tetap atau hasil penjualan/penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya), (proposional sesuai putusan kreditnya).

Terdapat skema dalam penyaluran KPR yang membentuk hubungan antara para pihak yang terlibat, hubungan tersebut akan menentukan bagaimana bentuk kerjasama yang akan terbentuk dalam proses penyaluran KPR tersebut, hubungan antara para pihak tersebut adalah:

1. Hubungan antara Penjual dengan Pembeli : Merupakan hubungan jual beli, dimana penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan rumah sesuai yang diperjanjikan, serta kelengkapan dokumennya seperti sertifikat dan Persetujuan Bangunan Gedung selanjutnya disebut (PBG). Penjual berhak untuk menerima sejumlah uang sebagai pelunasan harga rumah yang diperjualbelikan. Pembeli berkewajiban menyerahkan sejumlah uang sebagai pelunasan harga rumah yang diperjualbelikan dan berhak menerima rumah sesuai dengan perjanjian.
2. Hubungan antara Pembeli dengan Bank. Hubungan antara pembeli dengan bank berupa perjanjian kredit. Bank berposisi sebagai kreditur dan pembeli sebagai debitur. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak sebagai berikut:
   a. Pembeli/debitur mempunyai hak dan kewajiban:
      - Pembeli/debitur mempunyai hak mendapatkan sejumlah dana dari bank untuk pelunasan harga jual rumah; dan
      - Pembeli/debitur mempunyai kewajiban untuk mengembalikan sejumlah kredit, beserta bunga/bagi hasil, dengan mengangsur/sesuai dengan perjanjian.
   b. Bank/kreditur mempunyai hak dan kewajiban:
      - Bank/kreditur mempunyai kewajiban untuk mencairkan sejumlah dana guna pelunasan harga jual rumah dan dicairkan kepada penjual; dan
      - Bank/kreditur mempunyai hak menerima kembali pengembalian kredit, beserta bunga/bagi hasil dari pembeli/debitur secara mengangsur sesuai dengan perjanjian.
3. Hubungan antara Bank dengan Penjual. Hubungan antara bank dengan penjual menimbulkan kewajiban bagi bank untuk mencairkan dana realisasi KPR pembeli/debitur kepada penjual guna pelunasan harga rumah yang dibeli oleh pembeli/debitur. Penjual mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan dokumen rumah, antara lain meliputi sertifikat dan PBG. Sertifikat dan PBG disimpan oleh bank sebagai jaminan kredit dan akan diserahkan kepada debitur bila KPR telah lunas.

A. Kerjasama Penjualan Antara Developer dengan Bank

Bentuk Kerjasama yang paling umum antara bank dan developer adalah perjanjian Kerjasama selanjutnya disebut (PKS) penjualan unit-unit rumah secara langsung, yang menjadi pertanyaan adalah kenapa Kerjasama tersebut perlu dilakukan dan penting? dan apakah tanpa Kerjasama developer dan masyarakat umum dapat melakukan KPR secara langsung. Saat ini pertumbuhan developer untuk pembangunan rumah sangat banyak mulai dari perumahan subsidi atau yang biasa dikenal dengan nama Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan atau perumahan komersial, maka PKS yang dilakukan merupakan salah satu instrument untuk memasarkan KPR bagi perbankan sekaligus melakukan mitigasi dalam penyaluran KPR.

Pentingnya PKS KPR bagi developer yaitu :

1. Memudahkan developer untuk segera menjual unit rumah, bahwa harga rumah yang mahal sehingga jarang pembelian rumah dilakukan secara cash keras, maka dengan adanya PKS tersebut pihak developer dapat mengarahkan calon pembeli kepada bank yang bekerjasama dengan pihak developer.
2. Menjamin Kepastian, dengan adanya PKS tersebut makanya bila calon debitur tersebut telah memenuhi syarat KPR dari perbankan maka Ketika bank sudah menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K), maka kepastian dari penjualan rumah tersebut lebih besar karena bank ikut membiayai melalui skema KPR.
3. *Cash Flow* dari developer akan lebih baik, karena dengan PKS maka developer dapat menjual unit rumah secara *indent*, dan bank kan membiayai unit rumah tersebut secara bertahap sehingga developer mendapat pemasukan dengan lebih cepat tanpa menunggu unit selesai.

Dari sisi bank pentingnya dilakukan PKS dengan developer, yaitu:

1. Potensi bisnis dalam penyaluran KPR, dengan dilakukannya PKS tersebut maka bank akan lebih mudah dalam penyaluran KPR karena ketersediaan unit dan calon debitur yang sudah diarahkan ke bank untuk proses KPR.
2. Meminimalisir resiko, dengan dilakukan PKS maka pihak bank akan mengetahui profile dari perusahaan pengembang dan ada pembahasan resiko dan prinsip kehati-hatian sehingga bank dapat memilah rating dari pengembang tersebut.
3. Kepastian pembangunan unit, untuk KPR indent dimana pembangunan rumah masih atau belum berjalan maka bank akan menyalurkan KPR kepada debitur secara langsung, tetapi untuk pembayaran pada developer dilakukan secara bertahap sesuai progress pembangunan sehingga meminimalisir resiko tidak dibangun, bila tidak dilakukan PKS maka tidak ada keterikatan antara bank dan developer.

Berdasarkan uraian tentang PKS tersebut diatas, maka akan timbul suatu hubungan antara dua orang/badan yang dinamakan perikatan antara dua orang/badan yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. PKS tersebut berisi tentang mekanisme penyaluran, hak dan kewajiban antara developer dan bank, jenis-jenis KPR yang disalurkan dan biasanya untuk PKS tersebut yang dilakukan adalah untuk KPR Primary, yang dimaksud dengan KPR primary adalah kredit pembiayaan rumah dengan beberapa kriteria, seperti:

1. Pengajuan KPR hanya dapat diproses oleh bank rekanan developer;
2. Biasanya bangunan indent;
3. Surat-surat (SHM/SHGB, IMB dan PBB) rumah masih belum pecah dari induk.

Tidak semua rumah baru dapat diajukan sebagai KPR primary. Jika kondisi bangunan baru namun surat-surat sudah pecah dari induk maka akan diproses sebagai KPR secondary. KPR secondary adalah kredit pembiayaan rumah melalui bank yang telah memenuhi kriteria berikut:

1. Dokumen surat rumah yang akan diagunkan sudah pecah dari induk untuk rumah baru / sudah atas nama penjual untuk rumah lama;
2. Pengajuan KPR dapat diproses di berbagai bank;
3. Bangunan rumah sudah siap huni, baik rumah baru atau lama.

Bahwa PKS dilakukan pada dasarnya akan saling menguntungkan kedua belah pihak, selain itu dalam PKS yang dilakukan untuk mitigasi resiko dengan adanya klausula yang dituangkan didalam PKS secara notarial hal ini dilakukan agar mencerminkan prinsip kehati-hatian perbankan dalam menyalurkan kredit, hal ini diatur dalam Pasal 29 ayat (3) UU Perbankan yang menyatakan "Perbankan selanjutnya mengatur bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank".

Dalam pola PKS dengan developer untuk menjamin keamanan pihak bank maka dilakukan status yang mejelaskan kondisi sertipkat tanah sebagai legatitas dan kondisi bangunan, dari status tersebut akan mementukan besaran pencairan dana kredit debitur kepada developer, terdapat 4 (empat) status yang diatur tentang kondisi sertipikat dan bangunan antara lain:

1. Status I, dengan kondisi sertipikat masih dalam proses penggabungan sertipikat menjadi sertipikat induk, kondisi bangunan masih *indent*;
2. Status II, dengan kondisi sertipikat masih dalam proses penggabungan sertipikat menjadi sertipikat induk, kondisi bangunan sudah 100%;
3. Status III, dengan kondisi sertipikat telah pecah (*split*), kondisi bangunan masih *indent*;
4. Status IV, dengan kondisi sertipikat telah pecah (*split*), kondisi bangunan sudah selesai 100%.

Kerjasama yang dilakukan terhadap developer tersebut dapat dilakukan atas kondisi lahan berupa SHGB/SHM atau SHGB diatas HPL dengan skema Kerjasama mengikuti ketentuan yang dituangkan dalam PKS tersebut, dalam hal status yang telah dijelaskan maka bank juga wajib melakukan pencairan secara bertahap kepada pengembang. Pencairan secara bertahap tersebut ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Dana dicairkan maksimal 30% (tiga puluh persen) dari plafond disetujui saat terjadi perjanjian pembelian rumah antara developer dan debitur, sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam PKS;
2. Maksimal pencairan 50% (lima puluh persen) dari plafond disetujui saat bangunan sudah memiliki bangunan pondasi, sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam PKS;
3. Dana cair maksimal 90% (sembilan puluh persen) dari plafond yang disetujui jika bangunan rumah telah selesai dibangun, sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam PKS;
4. Dana cair 100% (seratus persen) jika sudah terjadi tanda tangan AJB (Akta Jual Beli),serah terima, tanda tangan APHT/SKMHT.

Down Payment (DP) untuk rumah primary minimal 5% dari harga rumah, pengaturan ini berkaitan dengan LTV (*loan to value*) merupakan ketentuan yang mangatur batasan nilai kredit dibandingkan agunan /unit rumah KPR, LTV tersebut merupakan aturan baku yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tanggal 1 Maret 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/PBI/2018 tentang rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. PBI Nomor 23/2/PBI/2021 secara ringkas yang diataur dalam Pasal 9 mengatur bahwa:

1. Untuk Kredit Properti Rumah Tapak dan Kredit Properti Rumah Susun:
   a. tipe >70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
   b. tipe >21-70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan seterusnya; dan
   c. tipe ≤21, paling tinggi 100% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 95% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
2. Untuk Kredit Properti Ruko Rukan, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.

Pola penyaluran KPR dengan PKS antara bank dan developer untuk pembelian unit rumah hanya berjalan 2 (dua) arah, yaitu pihak developer hanya menyampaikan potendi kredit kepada pihak bank dan bank berkewajiban untuk mencairkan fasilitas KPR tersebut sesuai dengan persayaratan dan analisa kredit yang lakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam perbankan.

B. Kerjasama Dengan Pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Pembangunan Rumah Kepada Developer.

Terdapat perbedaan mendasar dengan pola penyaluran kredit seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu bank memberikan fasilitas kredit modal kerja (selanjutnya disebut KMK) untuk pembangunan unit rumah kepada developer dan bank memiliki hak ekslusif dalam penjulan unit rumah untuk disalurkan kepada bank yang memberikan fasilitas modal kerja tersebut, hal ini juga tergantung dengan klausula yang diruangkan dalam perjanjian tambahan pada para pihak yang terlibat, yang dimaksud dengan KMK Kontruksi adalah"

> Pembiayaan yang dilakukan oleh bank kepada developer yang digunakan untuk modal kerja pembangunan seperti apartemen atau rumah. Bangunan kredit konstruksi berupa bangunan horizontal maupun vertikal/*high rise building.* Umumnya kredit konstruksi digunakan oleh pengembang untuk membangun perumahan atau apartemen sehingga pembangunannya menjadi lebih cepat selesai.

Pola pembiayaan melalui pemberian kredit modal kerja kontruksi kepada developer tersebut juga memiliki risiko yang harus dihadapi oleh bank, karena pembiayaan dalam pada sector property sangat berkaitan dengan pertumbuhan ekonomi secara luas. Artinya bila daya beli masyarakat yang rendah akan sangat mempengaruhi pertumbuhan ataupun bila kondisi ekonomi negara sedak tidak baik secara umum akan sangat mempengaruhi kondisi pemberian kredit KPR, meskipun sangat menarik dalam pemberian kredit melalui KMK pengembang tetapi risiko *bad debt* tetap ada dan harus dilakukan mitigasi. Hal tersebut merupakan risiko yang dihadapi dari aspek ekonomi. Sedangkan aspek yuridis yang harus di perhatikan antara lain:

1. Legalitas dari pengembang, yaitu legalitas pengembang selaku badan hukum dan atau perorangan serta legalitas pengurus dari pengembang baik secara individu maupun perusahaan, dan masa berlaku dari legalitas tersebut, sehingga Bank harus dapat menganalisa dan minta data dengan baik agara menghindari risiko kerugian dikedapannya, sebagai contoh legalitas pengembang :
    a. Akta Pendirian (Akta, Pengesahan Menteri Hukum & HAM, dan Berita Negara /Tambahan Berita Negara Republik Indonesia);
    b. Akta Penyesuaian UU PT No. 40 tahun 2007 (Akta, Persetujuan Menteri Hukum & HAM, dan Berita Negara/Tambahan Berita Negara Republik Indonesia);
    c. Akta Perubahan terakhir (Akta, Pengesahan/Pelaporan Menteri Hukum & HAM, dan Berita Negara/Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tergantung jenis perubahannya).
2. Status kepemilikan tanah harus jelas agar menghindari risiko tuntutan atau klaim dari pihak ke 3 (tiga). Apabila sertipikat tanah telah pecah maka pengembang menyerahkan Daftar Rincian Pecahan Sertifikat, apabila masih dalam proses penerbitan Sertipikat Induk maka diwajibkan minimal sudah ada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) tentang penerbitan pemberian hak atas tanah;
3. Sertipikat Induk dan atau pecahan tidak sedang dijaminkan dan tidak dalam sengketa, dengan dibuktikan oleh surat pernyataan pemilik dan dimasukan dalam klausul Akta Kuasa Menjual Notariil;
4. Bagi developer perorangan atau bukan berbadan hukum maka proses pemecahan sertipikat induk/splitzing maka wajib dilakukan oleh Notaris yang telah bekerjasama dengan pihak bank.

Pemberian fasilitas KMK kontruksi pada developer tersebut haruslah memiliki agunan yang merupakan objek modal kerja yang akan dibiayai oleh bank, bila

kepemilikan agunan tersebut berasal dari pihak ketiga merupakan yang memiliki hubungan langsung dengan kepengurusan perusahan baik pengendalian maupun keuangan (direktur, komisaris dan atau pejabat eksekutif) maka debitur atau calon debitur

Menerbitkan jaminan (*guarantee*) untuk mengambil alih kewajiban pihak ketiga bila terjadi wanprestasi. Selanjutnya bagaimana proses pencairan dari pola PKS dengan pemberian fasilitas KMK modal kerja untuk pengembang, yang menjadi kerterkaitan untuk pembayaran angsuran KMK modal kerja, sebagai berikut:

1. Pencairan kredit dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan dan kemajuan pembangunan unit rumah yang dikerjakan;
2. Menyerahkan daftar calon pembeli unit rumah terhadap proyek *indent* disertai dengan adanya bukti pembayaran *down payment*;
3. Penjualan unit rumah tersebut merupakan sumber pengembalian kredit yang dibiayai oleh bank melalui skim KMK Kontruksi kepada developer baik yang terjual secara *cash* maupun KPR;
4. Penjualan unit rumah yang di bangun melalui KMK developer tersebut wajib melakukan PKS Kerjasama produk KPR dari bank yang bersangkutan.

Penjabaran tentang Kerjasama dengan pembiayaan KMK Konstruksi untuk developer tersebut memiliki beberapa kelebihan dibanding dengan Kerjasama dua pihak dengan PKS hanya untuk penjualan unit rumah tersebut, antara lain:

1. Potensi market lebih bisa dikuasai karena sejak pembangunan sudah melakukan kerja dan adanya kewajiban membayar angsuran KMK kepada developer dari penjualan unit, akan berbeda jika hanya PKS penjualan pihak developer tidak ada kewajiban mengarahkan calon pembeli secara langsung ke bank bersangkutan;
2. Keuntungan pendapatan bunga kredit dari skim KMK dan KPR jika pembelian juga dilakukan dengan KPR dari bank bersangkutan;
3. Mitigasi dilakukan lebih awal, bahwa sebelum diberikan fasilitas KMK developer akan dilakukan analisa dan rating untuk menentukan kualitas dan tingkat kelayakan diberikan, sehingga jika dilanjukan PKS untuk penjalan akan lebih terarah dan sudah dilakukan *screening*;
4. Penguasaan legalitas agunan lebih baik, karena proyek pembangunan perumahan tersebut disyaratkan menjadi agunan sehingga proses pemecahan lebih terpantau oleh bank dan diarahkan kepada notaris rekanan, maka bila dilakukan pencairan KPR sertifikat agunan sudah dalam penguasaan bank sehingga secara legalitas bank lebih aman.

3.2. Bagaimana Peranan Notaris Dalam Penyaluran Kredit Perjanjian Kerjasama Antara *Developer* dan Pihak Bank

Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Berdasarkan UUJN notaris memainkan peranan sangat penting dalam penyaluran pembiayaan unit rumah melalui KPR yang dilakukan PKS antara bank dan developer, bahwa posisi notaris sebagai pejabat umum dan yang membuat akta autentik akan menuangkan klausula yang diperjanjikan antara developer dengan bank dan mengikat kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Selain itu dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN menyatakan bahwa :

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

3. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. membuat Akta risalah lelang.

Dari pasal tersebut secara umum notaris berperan bukan hanya membuat akta dalam PKS antara developer dan bank, notaris harus mampu menjadi penyuluh hukum apakah PKS yang dibuat telah susai dan tidak bertentangan dengan undang-undang, dan notaris harus dapat memastikan secara formil data yang diberikan benar tetapi tidak secara materil, artinya akta yang dibuat notaris sangat mementukan perjalanan hukum dari perjanjian yang dibuat karena perjanjian yang dibuat tersebut melibatkan para pihak ,kewenangan notaris juga meliputi 4 hal, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Kewenangan notaris yang dijabarkan diatas, haruslah sesuai dengan wilayah jabatan dimana notaris tersebut berkedudukan hal tersebut diatur dalam Pasal 18 UUJN yang menyatakan "Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupten atau kota, dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya". Bahwa akta notaris yang dibuat harus sesuai dengan tempat kedudukan maka bila tidak sesuai dengan ketentuan UUJN maka akta autentik tersebut akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Peran penyuluhan hukum notaris juga harus memposisikan secara netral walaupun berbenturan kepentingan bahwa notaris yang digunakan biasanya sudah Kerjasama dengan pihak bank. Sebagai pejabat umum yang membuat akta pendirian perseroan sesperti yang disebutkan dalam Pasal 7 angka (1) yang berbunyi "Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia" maka notaris dapat melihat dan menyampaikan hal-hal penting dari kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian apakah akta pendirian perseroan tersebut telah sesuai dengan perundang-undangan.

Notaris juga ada yang menjabat sebagai PPAT, maka notaris tersebut tidak hanya bertugas untuk menuangkan klausula menjadi akta autentik dalam minuta tetapi memiliki kewenangan lain dalam jabatannya sebagai PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah "pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun". Peranan ini adalah peranan yang paling penting dimana notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT harus dapat memastikan agunan yang akan dijaminkan sebagai agunan kredit telah sesuai, serta sebagai PPAT notaris juga harus memastikan bahwa agunan tersebut harus dapat di pecah (*splitzing*). Selanjutnya Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT juga harus melakukan pengikatan hak tanggungan kepada tanah yang dijadikan agunan yang diatur dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang berbunyi:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

engikatan Hak Tanggungan tersebut sangat penting dilakukan agar bank sebagai kreditur mempunyai hak istimewa untuk menjual agunan agar mendapat pelunasan dari agunan tersebut, sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang menyebutkan "Apabila debitor cidera

janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

4. KESIMPULAN

Berdasarkan dari beberapa pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan dari beberapa aspek diantaranya:

1. Bentuk Kerjasama

Terdapat 2 (dua) jenis kerjasama dalam penyaluran KPR antara pengembang dengan bank, pertama adalah bentuk PKS antara bank dengan developer hanya dalam bentuk PKS penjualan unit rumah dari calon pembeli rumah dari developer kepada bank. Kerjasama ini hanya berbentuk 2 (dua) arah dengan developer sebagai penyedia potensi KPR dari calon pembeli dan bank hanya menyalurkan KPR sesuai dengan ketentuan dan prinsip kehati-hatian. Kedua bentuk Kerjasama bank memberikan fasilitas KMK untuk pembangunan unit kepada developer, bentuk kejasama yang lebih lengkap bahwa developer ada kewajiban membayar angsuran KMK yang diberikan dari hasil penjualan unit rumah maka developer secara otomatis mengikatkan diri untuk melakukan PKS penjualan unit rumah tersebut, dengan keuntungan bank dua kali dari pendapatan Bungan KMK Pengembang serta pendapatan bunga KPR, selain itu legalitas jaminan lebih baik untuk pihak bank karena sejak awal sudah dalam penguasaan bank sebagai agunan KMK.

2. Peran Notaris Dalam Bentuk Kerjasama

Notaris memiliki perananan yang sangat penting dalam proses PKS tersebut, secara umum dan berurutan peranan notaris sebagai berikut:

a. Memastikan para pihak yang terlibat adalam pengikatan perjanjian, dengan cara mengumpulkan legalitas baik individu maupun badan hukum, dan memastikan hak tersebut secara formil;
b. Memeriksa Anggran Dasar para pihak yang terlibat dalam PKS, dan memastikan siapa yang dapat mewakili dan sah menurut hukum untuk menandatangani PKS tersebut;
c. Memastikan syarat sah suatu perjanjian terpenuhi baik secara formil dan materil sesuai Pasl 1320 KUHPdt;
d. Membuat akta perjaniian kredit yang sebagai akta autentik hasil penuangan klausula yang menjadi kesepakatan dalam PKS tersebut;
e. Membuat *guarantee* (jaminan) baik *corporate guarantee* maupun *personal guarantee* untuk memastikan tambahan perjanjian (*accesior*) sebagai pelengkap dari PKS yang dibuat;
f. Menerima dan memeriksa legalitas agunan, apakah dapat digunakan sebagai agunan dan dapat di lakukan pemecahan;
g. *Splitzing* (pecah) sertifikat agunan menjadi per unit sesuai dengan unit rumah yang dibangun;
h. Pengikatan Hak Tanggungan terhadap agunan yang telah dipecah agar kreditur dapat mengambil pelunasan bila debitur wan prestasi.

5. DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*. LN No. 75 Tahun 1959. BN No. 69 Tahun 1959 dan Perubahannya.

Indonesia, *Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. UU No. 1 Tahun 2011. LN No. 7 Tahun 2011. TLN No. 5188.

Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris.* UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432

Indonesia, *Undang-Undang Perubahan tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN Nomor 182 Tahun 1998. TLN Nomor 3780.

Indonesia, *Undang-undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia, *Undang-undang Perseroan Terbatas*, UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, LN No. 106 Tahun 2007, TLN No. 4756.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 27 Tahun 1998.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang *Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Oleh Bank Umum Untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengelolaan Tanah*. Nomor 44/POJK.03/2017.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang *Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Oleh Bank Umum Untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengelolaan Tanah*. Nomor 16/POJK.03/2018.

Peraturan Bank Indonesia tentang *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Property, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Property, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. PBI Nomor 23/2/PBI/2021.

Petunjuk Teknis Kerjasama Dengan Pihak Ketiga, 002/SK/KKK-BSU/2022. Bank BJB.

SK Direksi, 0931/SK/DIR-KOM/2017 tentang *Pedoman Pemberian Modal Kerja Pengembang*, Bank bjb.

BUKU

Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2010).

Hudiyanto, *et.al., "Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)"*. (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017).

R. Subekti, *"Hukum Perjanjian",* (Jakarta: PT. Intermasa, 1985).

Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keungan Lainnya*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006).

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Inonesia (UI Press, 2010).

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Cetakan I,(Bandung : Alumni, 1999).

Sri Marmudji, *et.al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia).

Tobing. G.H.S Lumban, "*Peraturan Jabatan Notaris"* (Jakarta: Erlangga, 1999).

Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

Dionisio Damara, *"Tren Penyaluran KPR Kembali Menguat Pada Awal 2022",* https://finansial.bisnis.com/read/20220315/90/1510771/tren-penyaluran-kpr-kembali-menguat-pada-awal-2022. Diunggah 15 Maret 2022.

Faozan Nurlaili, "Kenali Beda KPR Primary Vs KPR Secondary" https://komunitas.sikatabis.com/beda-kpr-primary-vs-secondary, diunggah 25 Juli 2020.

Faozan Nurlaili, "Kredit Konstruksi Developer dan Perorangan", https://komunitas.sikatabis.com/syarat-kredit-konstruksi. Diunggah 7 Juli 2020.

https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1396/dukcapil-kemendagri-rilis-data-penduduk-semester-i-tahun-2022, Diunduh 25 Oktober 2022.

https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/. Diunggah 27 Juli 2020.

https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47.

I Dewa Gede Agung DN Ora dan Dewa Gde Rudy. "Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli (2021).

Sullahi, *Operational Risk Management*, (Makalah Disampaikan Pada Materi Program Pemimpin Cabang Pembantu (*sub branch)* Angkatan 19 pada Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia Jakarta, 16 Maret 2015).