



**Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:  
Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Jakarta : Departemen Perlindungan Konsumen

OJK, 2017.

i-xiii, 115 hlm.; 17,6 x 25 cm

© 2017 Otoritas Jasa Keuangan

Cetakan ke-1 : Desember 2017

Kajian Perlindungan Konsumen Kredit Pemilikan Rumah ini disusun oleh  
Departemen Perlindungan Konsumen - Otoritas Jasa Keuangan.

Gedung Soemitro Djojohadikusumo  
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4  
Jakarta 10710

**[www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)**

# KAJIAN PERLINDUNGAN KONSUMEN SEKTOR JASA KEUANGAN

## KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

### Tim Penyusun

#### Pengarah

---

**Rudi Saleh Susetyo**

(Kepala Departemen Perlindungan Konsumen)

**Agus Fajri Zam**

(Direktur Pelayanan Konsumen)

#### Tim Penulis

---

**Hudiyanto**

(Deputi Direktur Pelayanan Konsumen)

**Sarwin Kiko Napitupulu**

(Kepala Sub Bagian, Direktorat Pelayanan Konsumen)

**Robby Kurniawan**

(Staf, Direktorat Pelayanan Konsumen)

**Aryanti Dwi Rachmawati**

(Staf, Direktorat Pelayanan Konsumen)

**Willy N. Ichwan**

(Staf, Direktorat Pelayanan Konsumen)



# Kata Pengantar

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga independen yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang OJK, dimana yang salah satu tujuan pembentukannya adalah untuk melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan. Untuk menguatkan pelaksanaan tugas tersebut, OJK telah menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud, OJK telah menyediakan sarana dan mekanisme pelayanan pengaduan konsumen di sektor jasa keuangan.

Berdasarkan data Layanan Konsumen OJK dan laporan penanganan pengaduan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan, salah satu permasalahan yang cukup banyak terjadi dan dilaporkan oleh konsumen maupun masyarakat adalah permasalahan terkait produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Memperhatikan perkembangan tersebut, dalam rangka mengupas lebih dalam terkait permasalahan produk KPR, Departemen Perlindungan Konsumen melakukan penyusunan sebuah kajian dengan judul “Kajian Perlindungan Konsumen di Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”.

Di dalam kajian ini secara garis besar membahas terkait identifikasi potensi permasalahan dan usulan upaya-upaya penguatan perlindungan konsumen terkait produk KPR. Kami menyadari bahwa hasil kajian ini belum sempurna atau kurang memenuhi ekspektasi pihak-pihak terkait, sehingga untuk itu kami mengharapkan saran untuk perbaikan kajian ini di masa mendatang.

Akhir kata, kami menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak terkait yang telah berperan sebagai narasumber dalam penulisan kajian ini, yaitu : Departemen Pengawasan Bank 3 dan Departemen Penelitian dan Pengaturan Perbankan dari OJK, Departemen Kebijakan Makro Prudensial Bank Indonesia, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Pengurus Ikatan Notaris Indonesia, Pengurus Real Estate Indonesia, Pengurus Perhimpunan Bank-bank Nasional, Pengurus Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengurus Masyarakat Profesi Penilai Indonesia serta pihak lainnya yang telah berkontribusi memberikan masukan dalam rangka penulisan kajian ini.

Semoga kajian ini mampu memberikan sumbangsih bagi peningkatan perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, terutama yang berkaitan dengan produk KPR.

Jakarta, Desember 2017  
Kepala Departemen Perlindungan Konsumen

Rudi Saleh Susetyo

# Daftar Isi

<b>Tim Penyusun</b>	ii
<b>Kata Pengantar</b>	iv
<b>Daftar Isi</b>	v
<b>Daftar Tabel</b>	vii
<b>Daftar Grafik</b>	vii
<b>Daftar Gambar</b>	viii
<b>Executive Summary</b>	ix
<b>Bab I Pendahuluan</b>	2
1.1. Latar Belakang	2
1.2. Tujuan Kajian	7
1.3. Ruang Lingkup Pembahasan	8
1.4. Pokok Permasalahan	9
1.5. Metode Kajian	10
1.6. Sistematika Penulisan	12
<b>Bab II Kredit Pemilikan Rumah</b>	13
2.1. Pengertian Kredit	13
2.2. Kredit Dalam Hukum Perdata	14
2.3. Kredit Dalam Hukum Syariah	15
2.4. Kredit/pembiayaan yang Berkaitan di Sektor Perumahan	
Properti di Indonesia	16
2.4.1. Kredit/pembiayaan Konstruksi	16
2.4.2. Kredit/pembiayaan Konsumsi	17
2.5. Pengertian KPR dan Jenis KPR Berdasarkan Jenis Program	18
2.5.1. KPR Subsidi	18
2.5.2. KPR Non Subsidi	19
2.6. Jenis Perjanjian KPR/PPR	19
2.6.1. Perjanjian KPR Dengan Sistem Konvensional	19
2.6.2. Perjanjian PPR dengan Sistem Syariah	20
2.7. Bunga pada KPR	21
2.7.1. Jenis Bunga yang Dikenakan kepada Konsumen	21
2.7.2. Metode Perhitungan Bunga	23

2.8. Pihak-pihak yang Berkaitan dengan KPR .....	31
2.8.1. Pihak yang Berkaitan Secara Langsung .....	31
2.8.2. Otoritas Terkait .....	34
2.8.3. Lembaga dan Profesi Penunjang terkait KPR .....	40
<b>Bab III Praktik, Perkembangan, dan Pengaturan KPR .....</b>	<b>44</b>
3.1. Praktis Bisnis KPR .....	44
3.1.1. Sistem Perbankan Konvensional .....	46
3.1.2. Sistem Perbankan Syariah.....	50
3.2. Perkembangan KPR di Indonesia .....	53
3.2.1. Data dan Statistik Penyaluran KPR di Indonesia .....	53
3.2.2. Data dan Statistik Perkembangan Jumlah <i>Developer</i> .....	56
3.2.3. Perkembangan Pengaturan dan Kebijakan terkait KPR .....	58
3.2.3.1. Bank Indonesia .....	58
3.2.3.2. Otoritas Jasa Keuangan .....	62
3.2.3.3. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat .....	62
3.2.3.4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional .....	63
3.2.3.5. Fatwa DSN MUI .....	64
3.2.3.6. Peraturan Terkait Lainnya .....	65
3.2.4. Perkembangan Sektor Perumahan dan Regulasi KPR di Negara Lain .....	65
3.3. Perlindungan Konsumen KPR .....	74
3.3.1. Otoritas Terkait .....	75
3.3.1.1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat .....	75
3.3.1.2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (KemenATR/BPN) .....	76
3.3.1.3. Otoritas Jasa Keuangan .....	81
3.3.1.4. Bank Indonesia .....	85
3.3.1.5. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Pajak .....	85
3.3.1.6. Pemerintah Pusat dan Daerah .....	86
3.3.2. Bank selaku Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) .....	87

**Bab IV Identifikasi Potensi Permasalahan dan Upaya Penguatan Perlindungan Konsumen KPR** ..... 89

4.1. Layanan terkait KPR yang diterima oleh Layanan Konsumen OJK ..... 89

4.2. Permasalahan KPR yang Dominan Diterima oleh OJK ..... 92

4.3. Potensi Kerawanan pada Produk KPR ..... 94

4.3.1. Permasalahan pada Tahap Pra Kontraktual ..... 94

4.3.2. Permasalahan pada Tahap Kontraktual ..... 97

4.3.3. Permasalahan pada Tahap Pasca Kontraktual ..... 99

4.4. Upaya Penguatan Perlindungan Konsumen KPR ..... 102

4.4.1. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Bank ..... 102

4.4.2. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Pemerintah dan Otoritas Terkait ..... 104

4.4.3. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Konsumen ..... 104

4.4.4. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Pihak Terkait ..... 106

**Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi** ..... 107

5.1. Kesimpulan ..... 107

5.2. Rekomendasi..... 108

**DAFTAR PUSTAKA** ..... 114



# Daftar Tabel

Tabel 1 Layanan Konsumen OJK Terkait KPR .....	5
Tabel 2 Data Penyaluran KPR Bank Umum Konvensional .....	54
Tabel 3 Jumlah Developer di Indonesia .....	56
Tabel 4 Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2012 .....	58
Tabel 5 Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2013 .....	59
Tabel 6 Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2015 .....	60
Tabel 7 Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2016 .....	61
Tabel 8 Statistik Layanan Konsumen OJK terkait KPR berdasarkan Jenis Permasalahan .....	91

# Daftar Grafik

Grafik 1 Pengaduan Sektor Perumahan pada YLKI .....	4
Grafik 2 Tingkat Literasi dan Inklusi Keuangan .....	7
Grafik 3 Perkembangan KPR per Tipe, % (yoy) .....	55
Grafik 4 Pertumbuhan Jumlah <i>Developer</i> (yoy) .....	57
Grafik 5 Statistik Layanan Konsumen OJK terkait KPR .....	90

# Daftar Gambar

Gambar 1 Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga Pada Metode Perhitungan Bunga Flat .....	25
Gambar 2 Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga Pada Metode Perhitungan Bunga Efektif .....	28
Gambar 3 Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga Pada Metode Perhitungan Bunga Anuitas .....	31
Gambar 4 Skema pembiayaan perumahan di Thailand .....	73

## *Executive Summary*

Salah satu permasalahan utama yang masih dihadapi oleh masyarakat di Indonesia adalah mengenai ketersediaan rumah, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat. Upaya untuk menurunkan kesenjangan tersebut telah menjadi salah satu dari sembilan agenda utama Pemerintah yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015-2019. Presiden telah mencanangkan “Program Nasional Satu Juta Rumah untuk Rakyat” pada tanggal 29 April 2015 dengan target satu juta unit rumah terbangun setiap tahunnya.

Lembaga Jasa Keuangan, dalam hal ini khususnya sektor perbankan, memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program nasional perumahan melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagaimana tugas dan fungsinya dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap Lembaga Jasa Keuangan, wajib memastikan agar penyaluran kredit (KPR) oleh bank selalu memperhatikan prinsip manajemen risiko dan prinsip kehati-hatian sekaligus melakukan upaya edukasi dan perlindungan bagi konsumen KPR.

Dalam perkembangannya, sampai dengan saat ini masih banyak permasalahan yang dialami oleh konsumen terkait dengan produk KPR dari bank. Berdasarkan data yang dihimpun dari Layanan Konsumen OJK dan sumber lainnya, diketahui beberapa jenis permasalahan yang seringkali dilaporkan konsumen terkait KPR-nya. Diantaranya berupa : dokumen agunan yang belum dikembalikan meskipun kredit telah dilunasi, penolakan permintaan restrukturisasi kredit oleh bank, keberatan pelaksanaan lelang agunan yang dinilai tidak adil, keberatan atas biaya tambahan yang belum dijelaskan sebelumnya, rumah atau apartemen yang tidak sesuai dengan dokumen perjanjiannya, *developer* yang tidak bertanggung jawab

(wanprestasi), pengenaan denda pada saat melakukan pelunasan, dan tanggapan atas pengajuan kredit yang dinilai terlalu lama prosesnya oleh bank. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih banyak potensi kerawanan dan permasalahan terkait produk KPR. OJK bersama *stakeholder* terkait harus melakukan upaya-upaya untuk memitigasi risiko permasalahan dan mensinergikan upaya perlindungan konsumennya.

Berdasarkan hasil kajian, dapat disimpulkan beberapa hal penting. Pertama, upaya perlindungan konsumen produk KPR merupakan tanggung jawab bersama dari beberapa pihak terkait dan bukan hanya oleh OJK selaku pengawas sektor perbankan. Potensi dan kerawanan permasalahan terkait produk KPR dapat terjadi di setiap tahapan KPR : mulai dari tahapan pra-kontraktual, tahap kontraktual, sampai dengan pasca kontraktual. Pada setiap tahapan tersebut berkaitan dengan beberapa pihak, sehingga atas hal tersebut perlu adanya upaya pengaturan dan koordinasi yang lebih baik serta penguatan perlindungan konsumen yang dilakukan secara komprehensif. Lembaga yang terkait dengan produk KPR meliputi OJK, Bank Indonesia, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dewan Syariah Nasional (terkait produk pembiayaan syariah), serta Pemerintah Pusat/Daerah. Selain itu juga KPR juga terkait dengan beberapa lembaga dan profesi penunjang.

Kedua, perlu dilakukan upaya edukasi produk KPR secara masif kepada masyarakat calon konsumen KPR. Hal ini mendasarkan data dimana masih banyak permasalahan KPR yang diakibatkan tidak dipahaminya kontrak perjanjian KPR secara menyeluruh oleh calon konsumen. Tidak dipahaminya seluruh klausula perjanjian berpotensi mengakibatkan timbulnya sengketa di kemudian hari antara konsumen dengan pihak bank. Bank merupakan pihak utama yang dapat menghindarkan terjadinya sengketa ini, melalui pemberian edukasi dan penjelasan yang sejelas mungkin kepada calon konsumen sehingga yang bersangkutan memahami seluruh hak, kewajiban, manfaat dan biaya, serta risiko dari produk KPR yang didapatnya.

Ketiga, konsumen sendiri juga diharapkan untuk dapat meningkatkan pemahamannya tentang produk KPR, memeriksa

profil dan *track record* dari pihak pengembang (*developer*) rumah yang akan dibeli melalui KPR dan memeriksai dengan seksama seluruh dokumen penawaran produk dan/atau layanan KPR yang akan digunakan.



# I. Pendahuluan

## 1.1. Latar Belakang

*Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia. Berdasarkan hasil Survei Penduduk Indonesia 2010 dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk di Indonesia mencapai lebih dari 237 juta jiwa.*

<sup>1</sup>Badan Pusat Statistik, *Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun*, Jakarta, 2015.

<sup>2</sup>World Bank, *Population Rangking*, 2016.

<sup>3</sup><http://perumahan.pu.go.id/ditpnp/berita/show/61>

Dalam kurun waktu tahun 2010 hingga 2014, laju pertumbuhan penduduk Indonesia terus meningkat dengan rata-rata sebesar 1,40% per tahun.<sup>1</sup> Sementara itu, menurut data yang dihimpun oleh *World Bank*, sampai dengan tahun 2015 jumlah penduduk Indonesia telah mencapai sekitar 257 juta jiwa.<sup>2</sup> Peningkatan jumlah penduduk berikut laju pertumbuhannya tersebut akan berdampak pada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, yang salah satunya berupa kebutuhan perumahan (tempat tinggal). Kebutuhan perumahan rakyat tersebut tentunya harus diimbangi dengan jumlah rumah yang terbangun agar tidak terjadi kesenjangan atau *backlog*.

Indonesia masih dihadapkan pada permasalahan perumahan atau kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Hal tersebut ditunjukkan dengan data yang dilansir oleh BPS bahwa jumlah *backlog* perumahan pada tahun 2010 adalah 13,5 juta unit rumah, sedangkan tahun 2015 lalu turun menjadi 11,4 juta.<sup>3</sup> Data tersebut menunjukkan bahwa selama kurun waktu lima tahun ada sekitar 2,1 juta rumah yang berhasil dibangun. Selama kurun waktu tersebut, diperkirakan jumlah suplai pembangunan rumah per tahun hanya sekitar 400 sampai 500 ribu unit rumah, padahal kebutuhan rumah bagi masyarakat per tahun sekitar 800 ribu unit rumah.



Sementara itu, data yang dilansir oleh Pusat Studi Properti Indonesia menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki pertambahan 3,75 juta jiwa. Satu rumah diisi 4 jiwa sehingga dibutuhkan 875.000 rumah per tahun. Sedangkan rumah yang sanggup dibangun hanya 200.000-300.000 per tahunnya. Dengan demikian, terjadi *backlog* tambahan sebesar 500.000 sejak 2010 dan total ada kekurangan tambahan sebanyak 2,5 juta rumah, sehingga jumlah *backlog* yang ada sekarang bertambah menjadi 15,7 juta unit rumah.<sup>4</sup>

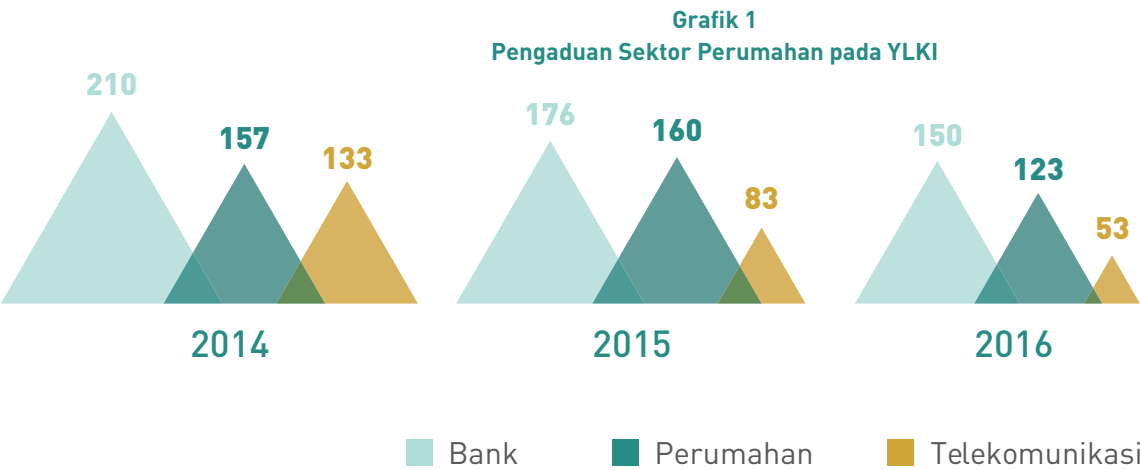
<sup>4</sup> <http://properti.kompas.com/read/2016/08/19/180000221/.Backlog.Turun.Pemerintah.Harus.Penuhi.6.8.Juta.Rumah.hingga.2019>

Berdasarkan pada kondisi tersebut, upaya penurunan *backlog* perumahan menjadi salah satu agenda dari sembilan agenda utama Pemerintah yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 – 2019 dan ditetapkan Presiden pada tanggal 8 Januari 2015, yaitu meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional di mana sub agenda prioritas yang dilakukan yaitu membangun perumahan dan kawasan pemukiman meliputi penyediaan perumahan, serta air minum dan sanitasi yang layak dan terjangkau. Target pemerintah selama kurun waktu tahun 2015-2019 adalah mengurangi *backlog* perumahan sebesar 6,7 juta unit sehingga terbangun rumah sebanyak 6,8 juta unit.

Untuk mencapai angka tersebut, Presiden telah mencanangkan “Program Nasional Satu Juta Rumah untuk Rakyat” pada tanggal 29 April 2015 dengan target satu juta unit rumah terbangun setiap tahunnya. Program tersebut memiliki tujuan untuk mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat dipenuhi. Langkah-langkah yang dilakukan dalam mewujudkan program tersebut adalah bekerja sama dengan Kementerian/Lembaga (K/L), pemerintah daerah, dan pihak lainnya di bidang perumahan, pertanahan, perizinan, perpajakan, perkotaan, pemerintah daerah, lembaga jasa keuangan, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, pelaku pembangunan dan dunia usaha.

*Lembaga Jasa Keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program Sejuta Rumah Untuk Rakyat melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).*

Lembaga Jasa Keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program Sejuta Rumah Untuk Rakyat melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal tersebut mengingat tingginya harga rumah yang seringkali tidak memungkinkan bagi masyarakat untuk melakukan pembayaran secara tunai sekaligus sehingga membutuhkan kredit atau pembiayaan dari Lembaga Jasa Keuangan. Jenis Lembaga Jasa Keuangan yang telah menyalurkan dana untuk KPR pun mengalami perkembangan, dimana saat ini bukan hanya dari perbankan namun juga ada dari perusahaan pembiayaan dan BPJS Ketenagakerjaan. Namun demikian, perbankan masih memegang porsi terbesar dalam penyaluran KPR secara nasional. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI) selaku regulator di industri jasa keuangan memiliki peran penting dalam menjaga fungsi intermediasi perbankan dalam hal penyaluran KPR ini agar berjalan dengan baik dan mendapatkan kepercayaan dari masyarakat.



Sumber: Statistik Pengaduan YLKI

Jenis permasalahan terkait perumahan yang paling banyak diterima oleh YLKI yaitu terkait sertifikat yang belum diserahkan *developer* kepada konsumen dan konsumen mengalami gagal bayar kepada bank yang disebabkan oleh perubahan suku bunga yang ditetapkan oleh bank.

Di sisi lain Layanan Konsumen OJK juga menerima layanan konsumen terkait KPR yang meningkat dalam kurun waktu tahun 2014 – 2017.

**Tabel 1**  
**Layanan Konsumen OJK Terkait KPR**

Layanan	2014	2015	2016	s.d. 31 Juli 2017
Penerimaan Informasi (laporan)	4	12	215	118
Pemberian Informasi (pertanyaan)	1	4	152	163
Indikasi Pengaduan	1	8	34	49
Pengaduan	6	1	8	3
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>409</b>	<b>333</b>

Sumber: Statistik Layanan Konsumen OJK

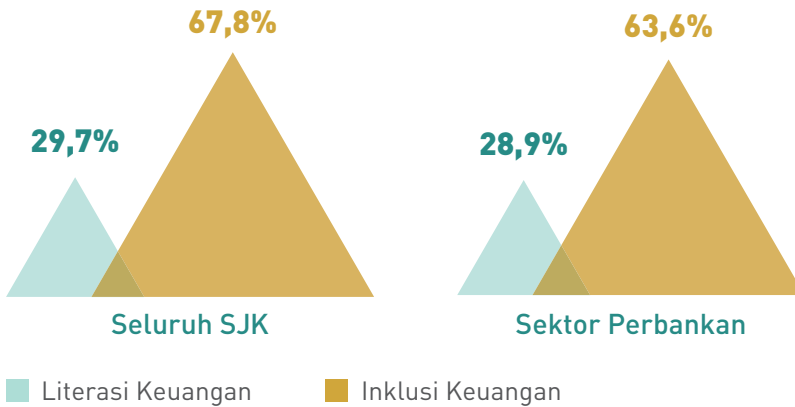
Berdasarkan data tersebut di atas, jumlah layanan terkait KPR tahun 2016 mengalami peningkatan yang signifikan menjadi 409 layanan dari tahun sebelumnya yang hanya tercatat sebanyak 25 layanan. Selanjutnya pada tahun 2017, layanan terkait KPR juga masih tinggi dimana sampai dengan 31 Juli 2017, layanan terkait KPR yang diterima OJK telah mencapai 333 layanan. Jenis permasalahan yang paling banyak disampaikan oleh konsumen yaitu terkait perubahan suku bunga yang berlaku setelah suku bunga tetap yang diberikan bank selama jangka waktu tertentu berakhir. Kemudian tentang jumlah angsuran yang harus dibayar oleh konsumen setelah perubahan suku bunga. Dalam hal ini seringkali

konsumen tidak memahami dengan benar tingkat suku bunga yang berlaku pada produk KPR dan hanya melakukan perhitungan kemampuan membayar angsuran KPR berdasarkan suku bunga tetap yang bersifat sementara. Jenis permasalahan lainnya yaitu terkait agunan/jaminan yang belum diserahkan kepada konsumen meskipun kredit telah dilunasi dan dugaan atas pelanggaran yang dilakukan oleh *developer* dalam melakukan pembangunan (contohnya seperti perkembangan pembangunan yang tidak sesuai dengan tahapan yang dijanjikan).

Data tersebut menunjukkan bahwa masih banyak permasalahan produk KPR dan perlu adanya upaya mitigasi risiko, komitmen, dan sinergi perlindungan konsumen dari berbagai pihak dan otoritas. Bukan tidak mungkin jumlah pengaduan tersebut akan terus bertambah seiring dengan upaya percepatan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah melalui Program Sejuta Rumah untuk Rakyat dan pelanggaran kebijakan rasio LTV/FTV dari KPR.

Berdasarkan survei nasional literasi dan inklusi keuangan tahun 2016 yang dilakukan oleh OJK, tingkat literasi dan inklusi keuangan masyarakat Indonesia masing-masing tercatat sebesar 29,7% dan 67,8%. Khusus untuk sektor Perbankan, tingkat literasi dan inklusi keuangan masyarakat masing-masing tercatat sebesar 28,9% dan 63,6%. Hasil survei tersebut menunjukkan bahwa sudah banyak masyarakat yang telah memanfaatkan produk dan jasa pada industri keuangan (khususnya sektor perbankan), namun belum diimbangi dengan kecukupan pemahaman terhadap produk dan jasa tersebut. Hal tersebut dapat berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

**Grafik 2**  
**Tingkat Literasi dan Inklusi Keuangan**



Mempertimbangkan penjelasan permasalahan-permasalahan di atas dan potensi terjadinya peningkatan permasalahan yang berkaitan dengan produk KPR di masa mendatang, maka disusunlah kajian mengenai penguatan perlindungan Konsumen produk KPR perbankan ini

## 1.2. Tujuan Kajian

Penyusunan kajian ini memiliki tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui karakteristik, jenis, tujuan, proses bisnis, dan praktik Produk KPR di perbankan.
2. Untuk mengidentifikasi permasalahan terkait produk KPR di perbankan dan merumuskan usulan rekomendasi dalam rangka penguatan perlindungan konsumen KPR.
3. Mendukung komitmen Pemerintah yang telah dirumuskan dalam Peraturan Presiden Nomor 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan Inklusif khususnya pada pilar perlindungan konsumen dan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2017 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen.

## 1.3. Ruang Lingkup Pembahasan

Berdasarkan skema pembiayaan, KPR dibagi menjadi dua jenis yaitu:

### 1. KPR Subsidi

Merupakan kredit yang diperuntukan kepada MBR 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.

### 2. KPR Non Subsidi/Komersial

Merupakan kredit pemilikan rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Selain itu, berdasarkan kredit properti yang disalurkan oleh Bank, rumah dibedakan menjadi tiga bentuk yaitu:

### 1. Rumah Tapak

Merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.

### 2. Rumah Susun

Merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.

### 3. Rumah Toko/Rumah Kantor

Merupakan tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersil antara lain pertokoan, perkantoran, atau gudang.

Pada kajian ini, ruang lingkup yang akan dibahas akan dibatasi terkait upaya perlindungan konsumen pada produk KPR perbankan pada segmen non-subsidi atau komersial untuk rumah tapak dan pemenuhan prinsip-prinsip perlindungan konsumen keuangan. Pembatasan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa segmen KPR subsidi telah diatur dan diawasi oleh Pemerintah dalam hal ini melalui Kemenpupera dengan baik dan cukup ketat. Selain itu, pembahasan juga difokuskan kepada bentuk rumah tapak mengingat saat ini permasalahan terkait rumah tapak cukup banyak disampaikan konsumen dan masyarakat kepada OJK.

Pembahasan kajian lebih difokuskan pada 3 (tiga) tahapan KPR yaitu tahapan pra-transaksi, tahapan transaksi, dan pasca-transaksi penyaluran KPR non-subsidi (komersial) untuk rumah tapak baik melalui sistem konvensional dan sistem syariah (secara umum).

## 1.4. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang, tujuan dan ruang lingkup pembahasan di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam kajian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana potensi kerawanan atau permasalahan perlindungan konsumen yang sering terjadi terkait KPR?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan baik oleh regulator maupun pihak-pihak yang terkait dalam rangka penguatan perlindungan konsumen KPR?

## 1.5. Metode Kajian

Metode yang digunakan dalam penyusunan kajian ini adalah dengan mengkaji kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, perjanjian-perjanjian, pendapat ahli dan teori serta melakukan Focus Group Discussion terkait produk KPR perbankan. Adapun bahan hukum yang dipergunakan dalam kajian ini adalah:

1. **Bahan hukum primer**, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kajian ini, antara lain:
  - a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
  - b. Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - c. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
  - d. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia;
  - e. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - f. Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
  - g. Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - h. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;
  - i. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
  - j. Peraturan Presiden Nomor 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan Inklusif;
  - k. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;
  - l. Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang



Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;

- m. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
  - n. Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No.1/PDK.07/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/PDK.07/2015 tentang Sistem Layanan Konsumen Terintegrasi di Sektor Jasa Keuangan;
  - o. Surat Edaran Bank Indonesia No.18/19/DKMP Perihal Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;
  - p. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.2/SEOJK.07/2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen Pada Pelaku Usaha Jasa Keuangan;
  - q. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.33/SEOJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Aktivitas Kerja Sama Pemasaran dengan Perusahaan Asuransi (*Bancassurance*); dan
  - r. Fatwa DSN MUI terkait jenis akad pembiayaan
2. **Bahan hukum sekunder**, yaitu buku, majalah, artikel serta pendapat para ahli dan praktisi terkait dengan kajian.
  3. **Bahan hukum tertier**, antara lain Kamus Bahasa Indonesia.

## 1.6. Sistematika Penulisan

Kajian terbagi menjadi lima bab yang merupakan bagian dari penjelasan dari kajian sebagaimana diuraikan dalam rangkaian sebagai berikut

1. **Bab pertama**, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, tujuan kajian, ruang lingkup pembahasan, pokok permasalahan, metode kajian, dan sistematika penulisan.
2. **Bab kedua**, merupakan uraian mengenai landasan teori terkait kredit secara umum yang meliputi jenis dan dasar hukumnya dan secara khusus terkait produk KPR perbankan baik konvensional maupun syariah yang meliputi jenis produk, perjanjian serta pihak-pihak yang terlibat di dalamnya
3. **Bab ketiga**, merupakan pembahasan secara mendalam terkait praktik pemberian KPR yang dilakukan oleh bank yang meliputi proses bisnis, perkembangan KPR di Indonesia, dan perlindungan konsumen terkait KPR yang dilakukan oleh PUJK maupun otoritas terkait.
4. **Bab keempat**, merupakan ulasan terkait identifikasi permasalahan maupun titik kerawanan yang sering terjadi terkait KPR dengan melakukan analisis terhadap beberapa PUJK yang digunakan sebagai sampel penelitian. Selain itu, identifikasi permasalahan pada setiap pihak yang terlibat pada KPR yaitu Konsumen, Bank, Developer, serta pihak lainnya seperti BPN, PEMDA, PPAT, dan Penilai. Selain itu diulas juga penguatan perlindungan konsumen yang dapat dilakukan terkait KPR baik yang dilakukan oleh PUJK yang meliputi penguatan prinsip perlindungan konsumen maupun oleh regulator yang meliputi pengaturan, pengawasan, perizinan, edukasi dan penegakan hukum.
5. **Bab kelima**, merupakan kesimpulan dan rekomendasi yang berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi serta merupakan jawaban dari pokok permasalahan kajian.

## II. Kredit Pemilikan Rumah

### 2.1. Pengertian Kredit

*Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “credere” yang dalam Bahasa Indonesia adalah kredit, mempunyai arti kepercayaan.*



Pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit bahwa kredit yang diberikan pasti akan terbayar. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan<sup>5</sup>.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), pengertian 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. Kredit yang dimaksud merupakan penyaluran dana yang dilakukan

oleh bank konvensional kepada nasabah (debitur).

Dalam perbankan syariah, kredit pada umumnya lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan, hal ini dikarenakan bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana. Bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan, dimana hal tersebut bukan merupakan utang piutang melainkan pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha. Pembiayaan berbeda dengan kredit terutama dari imbalan yang diterima oleh bank.

Menurut UU Perbankan, pembiayaan/kredit adalah

<sup>5</sup> Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer,

*Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit.*

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Bank Konvensional mendapat imbalan berupa bunga bank, sementara bank syariah mendapat imbalan berupa bagi hasil dari debitur.

Kredit memiliki fungsi yang pada dasarnya merupakan pelayanan kepada masyarakat baik individu, pengusaha, lembaga dan badan usaha yang membutuhkan dana dalam memenuhi kebutuhannya untuk meningkatkan usahanya. Adapun fungsi kredit secara terperinci adalah sebagai berikut:

1. Kredit dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.
2. Kredit merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.
3. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru.
4. Kredit sebagai alat pengendali harga.
5. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

## 2.2. Kredit dalam Hukum Perdata

Apabila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, dimana menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Dasar hubungan tersebut adalah perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit.

Secara umum dapatlah dikatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

sesuatu hal. Dari peristiwa itu maka akan timbul suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>6</sup>

## 2.3. Kredit dalam Hukum Syariah

Kredit secara syariah lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan. Hal ini sebagaimana diatur didalam UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dimana pada Pasal 1 butir 25 berbunyi:

*“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:*

- a. *transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;*
- b. *transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik;*
- c. *transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;*
- d. *transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan*
- e. *transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil”*

Sama halnya dengan kredit pada bank konvensional, pembiayaan pada bank syariah juga terbagi menjadi 2 tujuan besar yaitu:

1. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk dipakai memenuhi kebutuhan.
2. Pembiayaan produktif, yang terdiri dari:
  - a. Pembiayaan produktif modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi secara kuantitatif

<sup>6</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), hal.25

dan kualitatif serta untuk kebutuhan perdagangan atau peningkatan suatu nilai kegunaan dari suatu barang.

- b. Pembiayaan produktif Investasi, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal dan fasilitas yang erat kaitannya dengan itu. Unsur-unsur modal kerja terdiri atas komponen-komponen alat likuid, piutang dagang, dan persediaan yang umumnya meliputi persediaan bahan baku, persediaan barang dalam proses, dan persediaan barang jadi.

## 2.4. Kredit /pembiayaan yang Berkaitan di Sektor Perumahan/Properti di Indonesia

### 2.4.1. Kredit / Pembiayaan Konstruksi

Kredit/pembiayaan konstruksi 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). Kredit konstruksi sendiri mempunyai 2 jenis 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)

harus digunakan untuk menurunkan baki debet kreditnya dan dapat ditarik kembali untuk keperluan pembangunan proyek pengembang lain sesuai putusan kreditnya.

### 2.4.2. Kredit/pembiayaan Konsumsi

Kredit konsumsi adalah salah satu jenis kredit/pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank pemberi kredit yang penggunaannya digunakan secara langsung untuk pembelian barang-barang konsumsi diantaranya berupa rumah atau kendaraan yang digunakan secara langsung oleh debitur. Kredit konsumsi berdasarkan skema penyaluran, saat ini dibagi menjadi dua yaitu skema yaitu:

#### a. Kredit/pembiayaan Konsumsi Konvensional

Kredit/pembiayaan konsumsi dengan skema konvensional disalurkan oleh bank konvensional. Pada umumnya bank konvensional memiliki produk kredit konsumsi dengan tujuan pembelian rumah, kendaraan dan juga multiguna.

#### b. Kredit/pembiayaan Konsumsi Syariah

Kredit/pembiayaan konsumsi dengan skema syariah disalurkan oleh perbankan syariah. Kredit konsumsi syariah ini disebut juga pembiayaan untuk tujuan konsumsi. Bank syariah menyalurkan pembiayaan berdasarkan transaksi yang dilakukan oleh bank syariah berdasarkan akad dan memiliki *underlying*/dasar transaksi yang diatur dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Kredit konsumsi yang disalurkan oleh bank dapat disalurkan dengan berbagai tujuan diantaranya kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR/PPR), kredit/pembiayaan kendaraan bermotor (KKB/PKB), dan Kredit tanpa agunan (KTA).

## 2.5. Pengertian KPR dan Jenis KPR Berdasarkan Jenis Program

<sup>7</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXlYgC0DS7fwl3ix.99>

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.

### 2.5.1. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi kepemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka<sup>7</sup>. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- a. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
- b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- c. Subsidi bunga kredit perumahan;
- d. Subsidi Bantuan Uang Muka;
- e. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- f. Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;

Program KPR bersubsidi merupakan program yang diatur dan diawasi oleh pemerintah melalui Kementerian PUPR.



### 2.5.2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.

## 2.6. Jenis Perjanjian KPR/PPR

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan PPR dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

### 2.6.1. Perjanjian KPR Dengan Sistem Konvensional

Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

### 2.6.2. Perjanjian PPR Dengan Sistem Syariah

Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUHPerdara, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Terkait dengan perjanjian- perjanjian tersebut berikut adalah penjelasannya:

#### 1. Perjanjian PPR dengan skema jual-beli (*murabahah*, *istishna*)

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam PPR adalah *murabahah* (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun. PPR dengan perjanjian *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan perjanjian *wakalah* dalam KPR syariah ini.

Selain perjanjian *murabahah* ada pula perjanjian PPR dengan skema jual-beli lainnya, yaitu perjanjian *istishna*. Perjanjian *istishna* yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

#### 2. Perjanjian PPR dengan skema sewa (*ijarah*)

Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah yang akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa. Dalam skema ini, harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Pada umumnya skema ini digunakan untuk PPR berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhir tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa.

### 3. Perjanjian PPR dengan skema sewa beli (*Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT*)

Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema PPR kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah

### 4. Perjanjian PPR dengan skema Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah/MMQ*)

Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu dan nasabah kemudian membeli “bagian” yang menjadi milik bank secara bertahap sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah.

*Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan.*

## 2.7. Bunga pada KPR

### 2.7.1. Jenis Bunga yang Dikenakan kepada Konsumen

Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seringkali digunakan istilah-istilah perihal jenis bunga, yaitu bunga *Fixed*, *Cap* dan *Floating*. Semua istilah itu merujuk pada sistem bunga yang diterapkan oleh bank untuk jenis kredit pemilikan rumah. Dahulu yang dipakai bank sebenarnya hanya sistem bunga *floating* saja. Namun karena persaingan semakin hari semakin ketat, maka munculah istilah *fixed* dan *cap*. Berikut ini adalah penjelasan masing-masing dari istilah bunga KPR.<sup>8</sup>

#### 1. Bunga *Floating*

*Floating* sendiri dapat diterjemahkan sebagai sesuatu yang mengambang. Demikian juga dengan bunga *floating* yang diterjemahkan sebagai bunga mengambang. Ini merupakan

sistem bunga yang paling umum digunakan oleh bank dalam kredit pemilikan rumah. Dinamakan demikian karena memang sifat dari bunga yang diterapkan akan selalu fluktuatif dan berubah-ubah dalam jangka waktu tertentu. Meskipun demikian tetap ada aturan yang mengingat, yaitu berdasarkan suku bunga pasar atau kebijakan bank. Biasanya suku bunga *floating* mengikuti perkembangan tingkat BI *rate*.

## 2. Bunga *Fixed*

Ini adalah kebalikan dari suku bunga *floating*, dimana bunga yang diterapkan sama dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, ada KPR yang menawarkan bunga *fixed* 10% selama 3 tahun. Artinya dalam waktu 3 tahun pertama KPR tersebut menerapkan suku bunga 10% dan tidak akan berubah-ubah. Setelah itu biasanya KPR dapat merubah suku bunganya ke *floating*. Strategi ini banyak digunakan oleh KPR untuk memikat calon pelanggan baru.

Adapun yang perlu dipahami adalah terdapat perbedaan antara istilah "*fixed*" dengan "*flat*" dalam KPR. *Flat* adalah salah satu cara pengenaan bunga kredit, sedangkan *fixed* adalah jenis suku bunga yang dipatok pada nilai tertentu dengan waktu tertentu pula.

## 3. Bunga *Cap*

Bunga ini sebenarnya memiliki cara kerja yang hampir sama dengan bunga *floating*. Perbedaanya, kalau patokan nilai dalam bunga *floating* itu tidak ada batasannya, maka pada bunga *di-capped* memiliki batas maksimum dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, konsumen mengambil KPR dengan bunga *cap* 10% selama 2 tahun. Artinya dalam jangka waktu tersebut dihitung dari awal, suku bunga dapat mengalami perkembangan tapi tidak akan melebihi batas maksimal yaitu 10%.

## 4. Bunga *Fix dan Cap*

Saat ini banyak KPR yang menerapkan sistem bunga campuran antara *fixed* dan *cap*. Biasanya penerapan tersebut akan

---

<sup>8</sup> <https://www.asura.co.id/blog/pengertian-bunga-kpr-fixed-cap-dan-floating>

dilakukan secara bertahap. Misalnya, untuk 2 tahun pertama bunga KPR adalah 10% *fixed* dan 2 tahun selanjutnya 12% *cap*. Setelah batas waktu tersebut telah terlewati maka yang berlaku kembali adalah bunga *floating*.

### 2.7.2. Metode Perhitungan Bunga

Secara umum terdapat 2 metode dalam perhitungan bunga yaitu *flat* dan *efektif*. Namun dalam prakteknya terdapat modifikasi dari metode efektif yang disebut dengan metode anuitas<sup>9</sup>.

#### 1. Metode Perhitungan Bunga *Flat*

Perhitungan bunga *flat* atau bunga rata biasanya diterapkan dalam skema pinjaman kredit konsumtif. Jangka waktu pinjaman yang menerapkan bunga *flat* biasanya produk kredit dengan jangka waktu pendek. Sehingga jarang sekali bank yang menerapkan metode perhitungan bunga *flat* pada produk KPR karena akan menghasilkan perhitungan bunga yang tinggi.

Dalam pinjaman dengan skema bunga *flat*, besar cicilan dipatok sama selama tenor kredit atau jangka waktu pinjaman. Sedangkan bunga dihitung berdasarkan pokok utang keseluruhan. Metode perhitungan bunga seperti ini tidak memperhitungkan besar pokok utang yang sudah dibayarkan. Bunga dihitung selalu berdasarkan besar keseluruhan pokok utang. Karena metode hitungannya yang demikian, maka bunga *flat* muncul sebagai hitungan bunga paling mahal.

Rumus hitungan bunga kredit tetap adalah:

$$\text{Bunga per bulan} = (P \times i \times t) / b$$

P : pokok pinjaman

i : suku bunga per tahun

t : jumlah tahun jangka waktu kredit

b : jumlah bulan dalam jangka waktu kredit

<sup>9</sup> <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/SUKUBUNGAKRDT.pdf>

Berikut contoh perhitungannya :

Konsumen A meminjam dana senilai Rp. 10 juta dengan jangka waktu pinjaman selama 12 bulan. Pinjaman ini dikenakan bunga pinjaman 10% per tahun *flat*.

Maka perhitungan bunganya sebagai berikut:

Jumlah Pinjaman	:	Rp10.000.000,00
Lama Pinjaman	:	12 bulan (1 tahun)
Bunga per Tahun	:	10% / tahun (0,83% / bulan)
Cicilan Tiap	:	BULAN
Mulai Meminjam	:	Oct 2017
Perhitungan Bunga	:	<b>FLAT</b>

Tabel Angsuran

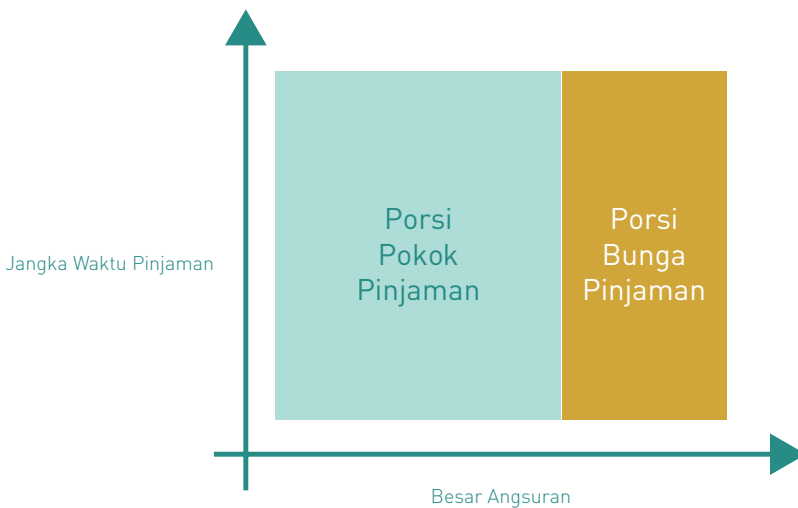
Periode	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
Okt-17	0	Rp0,00	Rp0,00	Rp10.000.000,00
Nov-17	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp9.166.666,67
Des-17	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp8.333.333,33
Jan-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp7.500.000,00
Feb-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp6.666.666,67
Mar-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp5.833.333,33
Apr-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp5.000.000,00
Mei-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp4.166.666,67
Jun-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp3.333.333,33
Jul-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp2.500.000,00
Agt-18	Rp83.333,33	Rp833.333,33	Rp916.666,67	Rp1.666.666,67

Sumber: simulaskredit

Dengan demikian, angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah hingga pinjaman senilai Rp. 10 juta tersebut lunas dalam jangka waktu 12 bulan adalah sama yaitu sebesar Rp. 916.666,67. Nilai angsuran pinjaman tersebut tidak berubah selama jangka waktu kredit.

Berikut adalah gambar ilustrasi perbandingan antara pokok pinjaman dengan bunga pinjaman pada angsuran:

**Gambar 1**  
**Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga**  
**Pada Metode Perhitungan Bunga Flat**



*Bunga efektif  
relatif lebih  
menguntungkan  
konsumen  
mengingat  
bunga dibebankan  
untuk sisa pokok  
utang yang belum  
dibayar oleh  
konsumen.*

## 2. Metode Perhitungan Bunga Efektif

Bunga efektif banyak diterapkan untuk pinjaman berjangka waktu panjang, salah satunya adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Rumus perhitungan bunga efektif ini tidak sesederhana bunga *flat*. Tapi, bunga efektif relatif lebih menguntungkan debitur bank (konsumen) mengingat bunga dibebankan untuk sisa pokok utang yang belum dibayar oleh debitur (konsumen). Inilah pembeda utama antara metode perhitungan bunga *flat* dan bunga efektif. Karena

bunga dihitung berdasarkan sisa pokok utang, maka makin lama nilai bunga pinjaman yang harus dibayarpun semakin berkurang atau kecil. Alhasil, angsuran atau cicilan yang harus dibayarkan juga semakin mengecil seiring berjalannya jangka waktu pinjaman.

Rumus hitungan bunga efektif adalah:

$$\text{Bunga per bulan} = \text{SPP} \times i \times (30/360)$$

SPP: saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

$i$  : suku bunga per tahun

30 : jumlah hari sebulan

360 : jumlah hari dalam setahun

Berikut contoh perhitungannya :

Konsumen B mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rp 200 juta dengan jangka waktu pinjaman 60 bulan. Bunga yang dikenakan oleh pihak bank adalah 12% per tahun, efektif. Maka, perhitungan cicilannya adalah sebagai berikut (gambaran untuk 10 bulan cicilan pertama):



Jumlah Pinjaman	:	Rp200.000.000,00
Lama Pinjaman	:	60 bulan (5 tahun)
Bunga per Tahun	:	10% / tahun (0,83% / bulan)
Perhitungan Bunga	:	<b>Efektif</b>

### Tabel Angsuran

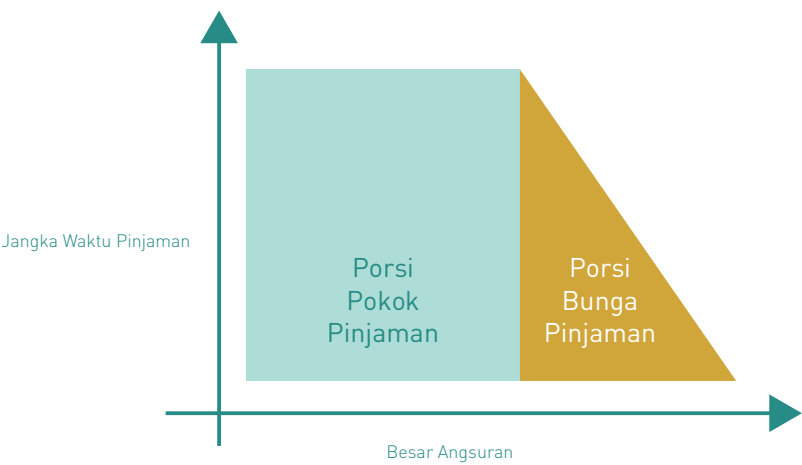
Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
0	0	0	0	Rp200.000.000,00
1	Rp1.666.666,67	Rp3.333.333,33	Rp5.000.000,00	Rp196.666.666,67
2	Rp1.638.888,89	Rp3.333.333,33	Rp4.972.222,22	Rp193.333.333,33
3	Rp1.611.111,11	Rp3.333.333,33	Rp4.944.444,44	Rp190.000.000,00
4	Rp1.583.333,33	Rp3.333.333,33	Rp4.916.666,67	Rp186.666.666,67
5	Rp1.555.555,56	Rp3.333.333,33	Rp4.888.888,89	Rp183.333.333,33
6	Rp1.527.777,78	Rp3.333.333,33	Rp4.861.111,11	Rp180.000.000,00
7	Rp1.500.000,00	Rp3.333.333,33	Rp4.833.333,33	Rp176.666.666,67
8	Rp1.472.222,22	Rp3.333.333,33	Rp4.805.555,56	Rp173.333.333,33
9	Rp1.444.444,44	Rp3.333.333,33	Rp4.777.777,78	Rp170.000.000,00
10	Rp1.416.666,67	Rp3.333.333,33	Rp4.750.000,00	Rp166.666.666,67

Sumber: simulasi kredit

Dari tabel tersebut terlihat nilai pokok utang yang harus dibayarkan selalu sama yaitu Rp 3,33 juta per bulan. Sedangkan besar bunga yang harus dibayarkan oleh debitur semakin menurun seiring penurunan nilai pokok utang. Karena besar beban bunga berbeda-beda, maka cicilan yang harus diangsur oleh si debitur pun berbeda-beda setiap bulan.

Berikut adalah ilustrasi perbandingan antara pokok pinjaman dengan bunga pinjaman pada angsuran:

**Gambar 2**  
**Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga**  
**Pada Metode Perhitungan Bunga Efektif**



3. Metode Perhitungan Bunga Anuitas

Perhitungan bunga anuitas dalam kredit bank sebenarnya memodifikasi skema perhitungan bunga efektif. Pihak bank berpendapat bahwa banyak nasabah yang merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran utang dengan nilai berbeda-beda setiap bulan. Sehingga kemusian lahirlah skema ketiga yaitu bunga anuitas.

Dalam rumus perhitungan bunga anuitas, besar cicilan setiap bulan akan bernilai sama. Akan tetapi, komposisi pokok pinjaman dan bunga utang akan berubah-ubah setiap bulan. Selama jangka waktu kredit, porsi bunga pinjaman akan dibebankan lebih banyak di awal-awal periode angsuran. Sedangkan porsi pembayaran pokok utang dibebankan lebih banyak di belakang.

Rumus hitung bunga anuitas adalah sebagai berikut:

$$\text{Bunga per bulan} = \text{SPP} \times i \times (30/360)$$

SPP : saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya

i : suku bunga per tahun

30 : jumlah hari sebulan

360 : jumlah hari dalam setahun

Berikut contoh perhitungannya :

Konsumen C mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rp 200 juta dengan jangka waktu pinjaman 60 bulan. Bunga KPR yang dikenakan oleh pihak bank adalah 12% per tahun, anuitas. Maka, perhitungan cicilannya adalah sebagai berikut (gambaran untuk 10 bulan cicilan pertama):

Jumlah Pinjaman	:	Rp200.000.000,00
Lama Pinjaman	:	60 bulan (5 tahun)
Bunga per Tahun	:	10% / tahun (0,83% / bulan)
Perhitungan Bunga	:	<b>Anuitas</b>

## Angsuran Anda

Angsuran per Bulan : Rp4.249.408,94

Tabel Angsuran

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa Pinjaman
0	0	0	0	Rp200.000.000,00
1	Rp1.666.666,67	Rp2.582.742,28	Rp4.249.408,94	Rp197.417.257,72
2	Rp1.645.143,61	Rp2.604.265,13	Rp4.249.408,94	Rp194.812.992,60
3	Rp1.623.441,60	Rp2.625.967,34	Rp4.249.408,94	Rp192.187.025,26
4	Rp1.601.558,54	Rp2.647.850,40	Rp4.249.408,94	Rp189.539.174,86
5	Rp1.579.493,12	Rp2.669.915,82	Rp4.249.408,94	Rp186.869.259,04
6	Rp1.557.243,83	Rp2.692.165,12	Rp4.249.408,94	Rp184.177.093,93
7	Rp1.534.809,12	Rp2.714.599,83	Rp4.249.408,94	Rp181.462.494,10
8	Rp1.512.187,45	Rp2.737.221,49	Rp4.249.408,94	Rp178.725.272,61
9	Rp1.489.377,27	Rp2.760.031,67	Rp4.249.408,94	Rp175.965.240,94
10	Rp1.466.377,01	Rp2.783.031,93	Rp4.249.408,94	Rp173.182.209,00

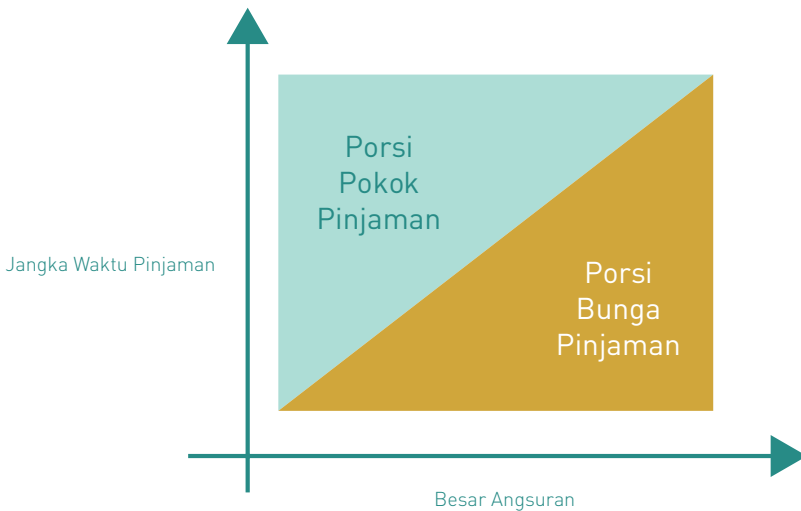
Sumber: simulasi kredit

Besar angsuran yang harus dibayar oleh debitur selalu sama setiap bulan. Tetapi porsi bunga dan angsuran pokoknya berbeda-beda. Porsi pembayaran bunga dibebankan cukup besar di awal-awal periode angsuran.

Skema perhitungan anuitas ini membawa konsekuensi bahwa nilai pokok pinjaman debitur akan berkurang lebih lambat. Hal ini dikarenakan bahwa cicilan yang dibayarkan pada awal waktu porsinya lebih banyak digunakan untuk membayar bunga pinjaman. Skema ini tepat bagi konsumen yang memiliki rencana pinjaman dalam jangka waktu yang panjang. Karena jika konsumen melakukan pelunasan pinjaman dipercepat, maka konsumen akan menanggung biaya lebih mahal meskipun telah membayar cicilan cukup banyak.

Berikut adalah ilustrasi perbandingan antara pokok pinjaman dengan bunga pinjaman:

**Gambar 3**  
**Ilustrasi Perbandingan Pokok dan Bunga**  
**Pada Metode Perhitungan Bunga Anuitas**



*Kata “pemakai” menekankan bahwa konsumen adalah konsumen akhir (Ultimate Consumer) yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk.*

## 2.8. Pihak-pihak yang Berkaitan dengan KPR

### 2.8.1. Pihak Yang Berkaitan Secara Langsung

#### a. Konsumen

Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), dijelaskan bahwa konsumen adalah :

*“Setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”*

Sesuai dengan bunyi Penjelasan Pasal 1 butir (2) UUPK, kata “pemakai” menekankan bahwa konsumen adalah konsumen akhir (*Ultimate Consumer*) yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk. Hal inipun diperkuat oleh pendapat

Nasution, yang mengatakan bahwa konsumen akhir yaitu setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya, dan tidak untuk keperluan komersial.<sup>10</sup>

Sedangkan berdasarkan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang dimaksud dengan Konsumen adalah pihak-pihak yang menepatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di lembaga jasa keuangan antara lain nasabah pada perbankan, pemodal di pasar modal, pemegang polis pada perasuransian dan peserta pada dana pensiun berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Dalam kaitannya dengan kajian ini, maka Konsumen adalah pihak yang mendapatkan kredit atau pinjaman dari Bank Konvensional (Kredit Pemilikan Rumah) atau Bank Syariah (Pinjaman Pemilikan Rumah)

#### b. Perusahaan Pengembang Perumahan (*Developer*)

Menurut Permendagri Nomor 3 Tahun 1987 Pasal 1 angka (1), pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah :

“Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.”

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 golongan berdasarkan pemilikan dan sasaran pembangunan perumahan yaitu :

#### c. Perusahaan Pengembang Milik Negara

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

---

<sup>10</sup> Nasution, AZ, Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar harapan, Jakarta, 1999, hlm 73

berpenghasilan menengah ke bawah.

#### d. Perusahaan Pengembang Swasta

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah ke atas maupun ke bawah. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dengan organisasi REI (Real Estate Indonesia) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan di Indonesia.

Usaha *real estate* pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal tanah termasuk segala hal yang dilakukan di atasnya. Di bidang *real estate* terdapat spesialisasi profesi seperti : pengembangan tanah dan bangunan, penilaian *real estate*, pengelolaan harta milik, usaha perantara, usaha pembiayaan *real estate*, usaha penelitian dan lain-lain.

Usaha *real estate* yang berkembang pesat di Indonesia adalah usaha pengembangan tanah dan bangunan yang dikenal sebagai profesi pengembang kawasan perumahan dan pemukiman atau sering disingkat dengan profesi pengembang (*developer*).

Lembaga Jasa Keuangan

Saat ini tidak hanya perbankan yang dapat menyalurkan KPR, tapi juga lembaga pembiayaan dan BPJS yang dapat menyalurkan kredit/pembiayaan kepada konsumen baik dengan sistem konvensional maupun dengan sistem syariah.

## 2.8.2. Otoritas Terkait

### a. Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah lembaga negara yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap seluruh kegiatan didalam sektor jasa keuangan baik di sektor perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non bank seperti asuransi, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga jasa keuangan lainnya. OJK mempunyai peranan penting dalam kegiatan di sektor jasa keuangan. OJK melakukan pengawasan secara independen dan akuntabel.

Salah satu peran OJK di dalam sektor bisnis bank adalah melakukan pengaturan dan pengawasan untuk kegiatan usaha dalam bidang perbankan. Kewenangan OJK seperti yang tertuang dalam pasal 7 Undang Undang OJK adalah menetapkan pengaturan dan melakukan pengawasan.

Perijinan untuk mendirikan bank, ijin pembukaan kantor bank, rencana kerja, anggaran dasar, kepengurusan dan sumber daya manusia, kepemilikan, merger, pencabutan ijin usaha bank, dan konsolidasi dan akuisisi bank.

OJK juga berwenang di dalam kaitannya untuk membuat pengaturan dan melaksanakan fungsi pengawasan terkait aspek kehati-hatian bank termasuk tata kelola bank, manajemen resiko, pencegahan pembiayaan terorisme dan kejahatan perbankan, prinsip mengenal nasabah dan anti terhadap pencucian uang, dan melakukan pemeriksaan bank.

OJK melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan KPR pada sektor perbankan agar tetap berjalan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan penyaluran KPR.

### b. Bank Indonesia

Bank Indonesia sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas



Undang undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, selaku bank sentral, memiliki tugas untuk menjaga stabilitas moneter. Bank Indonesia bertugas menyusun kebijakan moneter secara tepat dan berimbang. Bank Indonesia akan memonitor kerentanan sektor keuangan dan mendeteksi potensi kejutan (*potential shock*) yang berdampak pada stabilitas sistem keuangan. Bank Indonesia juga mengembangkan instrumen dan indikator makroprudential untuk mendeteksi kerentanan sektor keuangan.

Dalam konteks makroprudential, Bank Indonesia menerbitkan regulasi yang berkaitan langsung dengan KPR yaitu perihal LTV/FTV dengan harapan dapat terus menjaga pertumbuhan penyaluran KPR yang diberikan bank dengan memperhatikan kondisi perekonomian. Untuk menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan maka dilakukan penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial secara proporsional dan terukur dalam bentuk pelonggaran terhadap ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti dan kendaraan bermotor. Pemberian kelonggaran didasarkan pada pertimbangan bahwa kedua sektor tersebut memiliki *multiplier effect* dan *backward linkage* yang cukup besar kepada sektor sektor ekonomi lainnya sehingga dampak lanjutannya diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi.<sup>11</sup>

Kebijakan pelonggaran dapat dilakukan dalam bentuk peningkatan Rasio *Loan to Value* (LTV) atau Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk kredit properti dan penurunan uang muka untuk kredit kendaraan bermotor. Di sisi lain, sebagai upaya mitigasi risiko agar pelonggaran yang diberikan tidak meningkatkan potensi risiko kredit/pembiayaan, maka penerapan ketentuan LTV/FTV dan uang muka yang dikaitkan dengan kinerja bank dalam mengelola kredit atau pembiayaan bermasalah.

*Bank Indonesia menerbitkan regulasi yang berkaitan langsung dengan KPR yaitu perihal LTV/FTV dengan harapan dapat terus menjaga pertumbuhan penyaluran KPR yang diberikan bank dengan memperhatikan kondisi perekonomian.*

<sup>11</sup> [http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/pbi\\_171015.aspx](http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/pbi_171015.aspx)

### c. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugas, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyelenggarakan fungsi perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan, koordinasi pelaksanaan tugas, pengelolaan barang milik negara, pengawasan pelaksanaan tugas yang berkaitan dengan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Sehubungan dengan perumahan, melalui satuan kerja-satuan kerja yang dibawahinya, Kemenpupera menyelenggarakan pembangunan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk mendukung layanan infrastruktur dasar yang layak guna mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia dengan menyukkseskan program perumahan yang dicanangkan oleh pemerintah, diantaranya adalah:

Pembinaan dan Pengembangan Infrastruktur Permukiman  
Bentuk dukungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terhadap hal tersebut diwujudkan melalui:

- Meningkatnya dukungan layanan infrastruktur dasar permukiman dan perumahan
- Meningkatnya cakupan pelayanan dan akses permukiman yang layak
- Penyediaan Perumahan

Kebijakan penyediaan perumahan untuk jangka waktu 2015-2019 Kemenpupera yaitu untuk memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok

masyarakat secara berkeadilan, melalui pengembangan multi-sistem penyediaan perumahan secara utuh dan seimbang, meliputi :

- Pengendalian Perumahan Komersial,
- Penguatan Perumahan Umum,
- Pemberdayaan Perumahan Swadaya, dan
- Fasilitas Perumahan Khusus.

#### Pembiayaan Perumahan

Untuk mewujudkan peningkatan kualitas hidup manusia Indonesia melalui fasilitasi penyediaan pembiayaan perumahan, sasaran strategis yang ingin dicapai oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat adalah:

- Meningkatnya dukungan layanan infrastruktur dasar permukiman dan perumahan
- Meningkatnya penyediaan dan pembiayaan perumahan.

#### d. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN)

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia/Badan Pertanahan Nasional adalah kementerian yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi perumusan dan penetapan kebijakan, koordinasi pelaksanaan tugas pembinaan dan pemberian dukungan administrasi, pengelolaan barang milik negara, pengawasan atas pelaksanaan tugas, pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi, pemberian dukungan substantif di bidang tata ruang, infrastruktur

keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah<sup>12</sup>.

Sedangkan sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi perumusan, penyusunan, penetapan dan pelaksanaan serta pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kebijakan di bidang pertanahan.

Terkait proses dan jenis aktivitas yang dilakukan oleh BPN yang berhubungan dengan KPR meliputi proses pembuatan sertifikat, perubahan status sertifikat hak tanah, penggabungan, pemisahan, pemecahan dan aktiivitas lainnya serta biaya dan jangka waktu pengurusannya diatur lebih lanjut oleh BPN.

#### e. Pemerintah Daerah

Dalam UU No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, urusan perumahan termasuk salah satu urusan pemerintahan yang diserahkan dan menjadi tanggung jawab dan urusan rumah tangga daerah. Untuk mewujudkan tercapainya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat sekaligus mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi daerah, setiap pemerintah daerah perlu memfasilitasi pengadaan dan penyediaan perumahan dengan antara lain melakukan pemberian bantuan pendanaan dan modal usaha yang bersifat stimulan, bantuan pembinaan sumber daya manusia dan penyediaan pendampingan, bantuan sarana dan prasarana teknologi, bantuan penguatan kelembagaan masyarakat dalam penyelenggaraan kegiatan perumahan swadaya; dan secara tidak langsung menyediakan jalan, jembatan, prasarana kesehatan dan pendidikan, dan lain-lain.

---

<sup>12</sup> (<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>)



Dukungan yang dapat diberikan oleh pemerintah daerah untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kebijakan, yaitu:

### 1.) Kebijakan Regulasi

Untuk keperluan operasional, dengan merujuk pada Keppres No. 37/1996 tentang Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan Nasional (BKP4N), yang diperbaharui dengan Keppres No. 101/1999, setiap Pemerintah Daerah diharapkan mempunyai unit kerja yang menangani penyelenggaraan pembangunan perumahan di daerah masing-masing dan lembaga yang berperan mengkoordinasikan penyusunan program dan pengendalian pelaksanaan pembangunan perumahan.

Unit kerja ini bertugas mengimplementasikan kebijakan daerah mengenai perumahan rakyat dengan membuat kebijakan dan peraturan yang diperlukan, melaksanakan program-program pembangunan sarana permukiman, dan lain sebagainya. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan berjalan optimal, tertib dan terorganisasi, maka disusun suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Daerah (RP3D). RP3D ini mengakomodasi berbagai kepentingan,

berbagai rencana sektor, berbagai aturan dan peraturan, serta berbagai hal yang perlu dipedomani.

## 2.) Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Penyusunan tata ruang wilayah harus memperhatikan perkembangan, pertumbuhan penduduk dan kebutuhannya. Dalam kebijakan tata ruang wilayah, lokasi bagi perumahan harus tersedia di setiap kecamatan agar masyarakat dan pengembang tidak sulit untuk melakukan investasi terkait ketersediaan lahan.

Pemerintah daerah dapat memfasilitasi pembebasan lahan untuk pembangunan perumahan yang dimaksudkan agar pelaksanaan pembangunan tersebut dapat diakomodasikan secara terpadu dengan kegiatan lain.

### 2.8.3. Lembaga dan Profesi Penunjang terkait KPR

#### a. Notaris

Menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dalam Pasal 1 disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pengangkatan dan Pemberhentian Jabatan Notaris Berdasarkan Pasal 2 UUJN, seorang Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri Hukum dan HAM.

Menurut pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang pula:

- 1.) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2.) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3.) Membuat kopi dari asli surat-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; dan
- 7.) Membuat akta risalah lelang.

Dalam proses KPR, notaris berperan sebagaimana tugas dan fungsinya sesuai dengan UU Jabatan Notaris yaitu terkait pembuatan akta-akta notarial terkait dengan proses KPR.

#### b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Jenis-jenis PPAT, terdiri atas:

- 1.) 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.
- 2.) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3.) PPAT Khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

*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.*

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum tersebut berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa memberikan Hak Tanggungan.

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara bilamana PPAT tersebut sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman 5 tahun atau lebih. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### c. Penilai Publik

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125/PMK.01/2008 Tentang Jasa Penilai Publik atau penilai eksternal Penilai Publik adalah Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan ini atau penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang kekayaan negara dan lelang.

Seorang Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan dinamakan sebagai Penilai Publik. Klasifikasi Izin Penilai Publik Ketentuan pasal 6 ayat (4) PMK.101 mengklasifikasikan Izin Penilai Publik menjadi 3 (tiga), yakni :

- 1.) Izin Penilai Publik Penilaian Properti Sederhana
- 2.) Izin Penilai Publik Penilaian Properti
- 3.) Izin Penilai Publik Penilaian Bisnis



Khusus sektor properti, seorang Penilai akan memberikan suatu estimasi atau opini atas nilai ekonomis suatu properti, baik berwujud ataupun tidak berwujud yang berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. Industri perbankan meminta relaksasi dari Bank Indonesia terkait dilarangnya penyaluran kredit properti untuk rumah inden dan penggunaan kantor jasa penilai publik.

# III. Praktik, Perkembangan, dan Pengaturan KPR

## 3.1. Praktik Bisnis KPR

*Pada umumnya setiap bank memiliki proses bisnis atau mekanisme tersendiri dalam hal penyaluran kredit yang diatur dalam peraturan perusahaan.*

<sup>13</sup> Sularsi dkk, Kajian mengenai Praktek Perbankan di Indonesia terhadap Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam kaitannya dengan Prinsip-prinsip Perlindungan Konsumen, Jakarta : Perkumpulan Prakarta, 2016, hlm. 8

<sup>14</sup> Ibid, hlm. 9

Proses tersebut meliputi pemasaran produk, pengajuan kredit, analisa dokumen calon debitur, keputusan kredit, hingga penyaluran dan diterimanya produk oleh debitur. Sama halnya dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu contoh dari kredit konsumsi yang pada dasarnya digunakan dalam rangka pengadaan barang atau jasa untuk tujuan konsumsi dan bukan sebagai barang modal dalam kegiatan usaha.<sup>13</sup>

KPR digunakan dalam rangka kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.<sup>14</sup> Objek

KPR terbagi dua yaitu KPR untuk rumah langsung (baru atau bekas) dan untuk rumah inden (belum jadi). Kedua skema tersebut memiliki proses yang berbeda dalam penyaluran kreditnya. Selain skema yang berbeda dilihat dari sifat rumahnya, perbedaan dalam proses penyaluran kredit juga dapat dilihat dari prinsip bank yang melakukan penyaluran kredit yaitu konvensional atau syariah.

Tanpa melihat perbedaan yang telah disebutkan sebelumnya, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan oleh pihak bank dalam proses penyaluran KPR sebagai upaya mengelola dan meminimalisasi risiko kredit. Pertama, dengan melakukan analisis kredit yang komprehensif guna menilai kemampuan dan perilaku (*behavior*) konsumen dalam membayar angsuran kredit. Bank Indonesia telah membuat

Sistem Informasi Debitur (SID) guna membantu bank dalam menilai kemampuan calon debitur dalam melunasi kewajibannya. Dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007 tentang Sistem Informasi Debitur, dijelaskan bahwa “*SID diselenggarakan dalam rangka memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen risiko, dan identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan yang berlaku serta meningkatkan disiplin pasar*”.

Kedua adalah menerapkan kewajiban penyediaan agunan. Dalam penjelasan Pasal 8 ayat 1 UU No. 7 Tahun 1992, sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dijelaskan bahwa agunan merupakan salah satu unsur pemberian kredit. Agunan biasanya berbentuk benda tertentu yang bernilai ekonomis guna dipakai sebagai pelunasan kredit apabila debitur melakukan wanprestasi. Ketiga adalah melalui sekuritisasi aset kredit bank. Sehingga dalam penyaluran KPR, bank juga dapat menerapkan sekuritisasi aset kredit untuk meminimalisasi risiko kredit. Untuk memastikan pengelolaan dan meminimalisasi risiko kredit, bank akan membakukan proses administrasi KPR dalam bentuk *Standard Operating Procedure (SOP) Administrasi Kredit Perbankan*.

Secara umum, dalam pemberian KPR oleh pihak bank, bank melaksanakan 5 (lima) proses sebagai berikut : penawaran KPR, analisis permohonan KPR, pengambilan keputusan KPR, pelaksanaan akad kredit, dan pencairan kredit. Selain itu SOP KPR juga mengatur tentang pedoman penyelenggaraan layanan KPR yang sekurangnya melakukan komunikasi dengan debitur, menatausahakan dokumen KPR, mengelola data dan informasi KPR, memantau kinerja debitur secara periodik, mendukung proses penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*), dan melaksanakan eksekusi agunan. Dari penyelenggaraan layanan KPR, setidaknya terdapat dua kegiatan yang dapat diselenggarakan oleh pihak ketiga, yaitu penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR dan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*).

*KPR terbagi dua yaitu KPR untuk rumah langsung (baru atau bekas) dan untuk rumah inden (belum jadi). Kedua skema tersebut memiliki proses yang berbeda dalam penyaluran kreditnya.*

*Berbeda halnya dengan pemilikan rumah langsung, pemilikan rumah inden ditujukan bagi rumah yang akan dibeli belum ada.*

### 3.1.1. Sistem Perbankan Konvensional

Secara umum, skema Objek penyaluran KPR di Indonesia dibagi atas dua skema yaitu :

#### a. Skema Objek Pemilikan Rumah Siap Huni (RSH)

Proses penyaluran KPR dalam skema ini ditujukan untuk perorangan yang ingin memiliki rumah yang telah ada baik rumah baru maupun rumah bekas. Dalam skema ini, konsumen/calon debitur dapat memilih rumah terlebih dahulu dan mengajukan kredit kepada bank atau dapat langsung menuju bank dan membeli rumah yang ditawarkan oleh bank.

#### b. Skema Objek Pemilikan Rumah Inden

Berbeda halnya dengan pemilikan rumah langsung, pemilikan rumah inden ditujukan bagi rumah yang akan dibeli belum ada, baik karena belum selesai pembangunannya atau bahkan belum dilakukan pembangunan oleh pihak *developer*.

Perbedaan mendasar dari skema pemilikan rumah langsung adalah pembelian rumah inden hanya dapat dilakukan oleh konsumen/ calon debitur melalui *developer* yang biasanya merupakan rekanan dari bank. Beberapa bank mensyaratkan untuk pemilikan rumah inden hanya boleh dibiayai untuk *developer* yang telah bekerjasama dengan bank agar meminimalisir risiko yang akan terjadi. Namun demikian, pada saat ini tidak seluruh bank menerapkan hal tersebut dimana masih terdapat beberapa bank yang menerima pemberian kredit untuk rumah yang dibangun bukan oleh *developer* yang bekerjasama dengannya.

Setelah pemilihan rumah, maka selanjutnya adalah proses pengajuan kredit oleh calon debitur dengan melampirkan dokumen-dokumen dan persyaratan kepada bank. Namun setiap bank memiliki ketentuan syarat dan dokumen yang berbeda untuk pengajuan KPR. Bank penyalur kredit dapat dipilih oleh calon debitur sendiri atau bank yang telah bekerjasama dengan *developer*. Dokumen yang harus

dilengkapi calon debitur antara lain pada umumnya adalah sebagai berikut:

- a.) Form aplikasi asli
- b.) Copy KTP
- c.) Copy Surat Nikah atau Surat Cerai
- d.) Copy Kartu Keluarga
- e.) Copy NPWP (untuk pinjaman di atas Rp. 50 juta)
- f.) Copy rekening koran 3 bulan terakhir
- g.) Copy Sertipikat tanah
- h.) Copy IMB
- i.) Copy SPPT PBB tahun terakhir
- j.) Slip gaji atau surat keterangan bekerja untuk pegawai atau karyawan

Setelah dokumen pengajuan lengkap, bank akan melakukan analisa awal kepada calon debitur. Kriteria calon debitur yang ditetapkan oleh bank pada umumnya adalah sebagai berikut :

- a.) Berkewarganegaraan Indonesia
- b.) Umur calon debitur minimum 21 tahun dan maksimum pada saat kredit lunas adalah 60 tahun.
- c.) Pengalaman kerja, dibagi menjadi dua : untuk *Fixed Income Earner* (FIE) adalah 2 tahun sebagai karyawan tetap, sedangkan untuk *Professionals* adalah 3 tahun berturut-turut bergerak di bidang bisnis yang sama
- d.) Tidak tercatat sebagai debitur yang menunggak atau status kolektibilitasnya lancar yang dibuktikan dengan hasil pengecekan pada Sistem Layanan Informasi Keuangan OJK (dahulu BI *checking*) .

Selain kriteria calon debitur, kriteria lain yang ditetapkan oleh bank adalah kriteria agunan yaitu sebagai berikut :

- a.) Status kepemilikan rumah yang diterima sebagai jaminan

minimal berupa Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Bangunan di atas Pengelolaan Lahan (HPL), atau *Strata Title* (SHM atas Satuan Rumah Susun).

- b.) Rumah yang dibiayai tidak termasuk dalam hal-hal sebagai berikut : daerah yang akan terkena pelebaran jalan, jalur hijau, tanah rawa, tanah dalam perkara, di bawah tegangan tinggi, atau lainnya.

Selanjutnya bank akan melakukan survei lapangan terhadap usaha calon debitur, jaminan, dan karakter atau perilaku calon debitur. Apabila dari hasil penilaian calon debitur layak untuk diberikan fasilitas kredit maka bank akan melakukan analisis lebih lanjut yang meliputi :

a.) Analisis kualitatif, yang meliputi:

1. *Character* atau analisa watak, yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemauan membayar dari calon debitur;
2. *Capacity* atau analisa kemampuan, yang bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan membayar dari calon debitur;
3. *Capital* atau analisa permodalan, yang bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha calon debitur untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit;
4. *Collateral* atau analisa jaminan, yang bertujuan untuk menganalisis obyek yang dijadikan jaminan kredit termasuk menaksir nilai jaminan yang juga dapat dibantu dengan jasa pihak ketiga yaitu penilai publik.
5. *Condition* atau analisa kondisi, yang bertujuan untuk mengetahui apakah kondisi ekonomi dapat berpengaruh pada usaha calon debitur di masa yang akan datang.

- b.) Analisa Kuantitatif, yang meliputi analisa mengenai harta kekayaan atau kondisi keuangan calon debitur, hutang piutang, dan lainnya yang digambarkan dalam bentuk neraca, laporan rugi/laba, dan/atau rasio-rasio keuangan.

Setelah melakukan semua analisa tersebut di atas, bank akan menghitung nominal kredit yang dibutuhkan calon debitur yang disesuaikan dengan kemampuannya. Apabila analisa dan perhitungan tersebut memberikan hasil yang baik dan telah sesuai dengan kriteria bank, maka pengajuan calon debitur akan diterima oleh bank. Namun apabila tidak sesuai dengan kriteria bank maka pengajuan tersebut akan ditolak.

Setelah penerimaan oleh bank, maka bank akan menerbitkan Surat Penawaran Persetujuan Pemberian Kredit kepada calon nasabah yang berisikan jumlah *plafond*, bunga, jangka waktu kredit, dan persyaratan serta ketentuan lain yang diberikan oleh bank dalam hal penyaluran kredit. Biasanya calon debitur diberikan waktu untuk mempelajari surat penawaran tersebut dan apabila setuju maka calon debitur dapat menandatangani surat tersebut. Apabila tidak atau belum menyetujui, maka dimungkinkan dilakukan negosiasi, meskipun hal ini jarang terjadi.

Apabila calon debitur telah menandatangani surat penawaran tersebut, bank akan menjadwalkan penandatanganan perjanjian kredit bersamaan dengan penandatanganan pengikatan jaminan yang akan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. Proses pengikatan agunan dilakukan setelah penandatanganan akta jual beli antara debitur dengan *developer* atau antara debitur dengan pihak lain. Setelah hal tersebut dilakukan, Notaris/PPAT akan memberikan *covernote* yang kurang lebih berisi keterangan bahwa Notaris/PPAT akan menyerahkan Perjanjian Kredit dan/atau Sertifikat Jaminan dalam kurun waktu tertentu (biasanya tiga bulan) dan keterangan mengenai objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sedang dalam proses balik nama, serta dalam proses pengikatan hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat.

*Pada perbankan syariah, KPR biasa disebut dengan PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) atau KPR syariah yang menganut konsep jual beli dan kerjasama bagi hasil.*

Selain itu, bank juga mewajibkan debitur penerima fasilitas KPR menyerahkan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminkan berupa kwitansi pembayaran dengan uang muka minimal sebesar yang ditetapkan bank dari harga jual beli yang telah disepakati. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank baru akan melakukan penandatanganan akad KPR dan pencairan kredit. Kredit yang dicairkan tersebut untuk selanjutnya di transfer oleh bank kepada pihak ketiga (pihak penjual properti), berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari debitur kepada bank.

Selain biaya pembayaran uang muka, debitur juga harus mempersiapkan biaya-biaya lain terkait pengurusan pembelian tanah dan rumah termasuk biaya yang dibutuhkan dalam rangka pencairan kredit. Biaya-biaya tersebut antara lain : biaya provisi, asuransi, dan administrasi untuk pihak bank dan asuransi sesuai *plafond* kredit, biaya notaris untuk pembuatan dan pengurusan Akta Jual Beli, pembebanan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (biaya cek sertifikat, pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, pengurusan Sertifikat Hak Tanggungan), dan pajak pembeli atas pembelian tanah dan rumah yang dihitung berdasarkan harga pembelian.

### 3.1.2. Sistem Perbankan Syariah

Pada perbankan syariah, KPR biasa disebut dengan PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) atau KPR syariah yang menganut konsep jual beli dan kerjasama bagi hasil. Pada dasarnya proses pemberian fasilitas pembiayaan dalam bank syariah sama dengan proses dalam bank konvensional, yaitu : pengajuan, analisa, persetujuan, akad, dan pencairan. Perbedaannya terletak pada akad yang digunakan dan pelaksanaan pembiayaannya. Dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah, terdapat beberapa skema atau akad yang digunakan diantaranya adalah : Jual Beli (*Murabahah*), Kepemilikan Bertahap (*Musyarakah Mutanaqisah*), Sewa Beli (*Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT*) dan Jual Beli atas Dasar Pesanan (*Istishna'*).



Dalam sistem syariah, pengertian *murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah. Di sistem ini, bank syariah akan membelikan barang yang diperlukan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Pada praktiknya, dalam sistem *murabahah* KPR Syariah, tidak sepenuhnya yang membeli rumah adalah pihak bank. Terdapat skema di mana yang membeli rumah adalah nasabah sebagai perwakilan bank, yang sebelumnya telah dilakukan akad *wakalah* antara bank dengan nasabah. Setelah terjadi perjanjian jual beli antara *developer* dengan nasabah, maka bank akan melakukan pembayaran pembelian rumah langsung kepada *developer*.

Sebelum diadakannya akad *wakalah*, telah diadakan akad *murabahah* terlebih dahulu antara bank dan nasabah dengan harga rumah yang akan dibeli ditambah keuntungan yang telah disepakati. Itulah yang menjadi pembeda antara *murabahah* dengan cara penjualan yang lain. Sebab bank yang bertindak sebagai penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli nasabah tentang berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai itu. Besar angsuran itu biasanya akan tetap per bulannya dan tidak berubah sepanjang jangka waktu KPR.

Skema pembiayaan KPR *musyarakah mutanaqisah* berdasarkan atas kerja sama bagi hasil. Dalam skema ini, nantinya bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah sesuai porsinya masing-masing. Misalnya, nasabah harus menyeter sebesar 20% dari harga rumah dan bank menyeter sekitar 80%. Kemudian, rumah tersebut disewakan dengan nasabah sebagai penyewanya. Porsi kepemilikan bank terhadap rumah tersebut setiap bulan akan berkurang dikarenakan pada saat pembayaran angsuran, nasabah secara tidak langsung juga membeli porsi kepemilikan secara bertahap sesuai dengan perhitungan yang telah disepakati di awal. Selanjutnya, di akhir periode porsi kepemilikan nasabah atas rumah tersebut menjadi 100% dan porsi kepemilikan bank menjadi 0%.<sup>15</sup>

Skema *Ijarah Muntahia Bittamlik* yaitu sewa beli atau sewa menyewa dengan peralihan kepemilikan. Perjanjian pembiayaan berupa transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik obyek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas obyek

<sup>15</sup> <https://www.cekaja.com/info/mau-ajukan-kpr-syariah-ketahui-dulu-akad-dan-simulasi-kreditnya/>

<http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib>

<http://www.lamudi.co.id/journal/kpr-syariah-termurah/>

<sup>16</sup> <https://infobanksyariah.wordpress.com/2010/04/02/jenis-akad-dalam-bank-syariah/>

<sup>17</sup> <http://keuangansyariah.mysharing.co/memahami-skema-kpr-syariah/>

sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakan.<sup>16</sup> Dalam skema ini, nasabah memilih rumah yang diinginkan dan mengajukan pembiayaan kepada Bank. Setelah pembiayaan tersebut disetujui dan nasabah telah memenuhi persyaratan, bank akan membeli rumah tersebut secara tunai kepada *developer*. Kemudian rumah tersebut disewakan dengan nasabah sebagai penyewanya. Setiap bulan nasabah akan membayarkan uang sewa ditambah dengan imbalan atas obyek yang disewakan. Di akhir perjanjian sewa, bank akan memberikan opsi membeli atas aset yang disewa dari bank atau juga terdapat opsi hibah dari bank kepada nasabah.<sup>17</sup>

Pada skema pembiayaan KPR Syariah *Istishna'* (Jual Beli atas Dasar Pesanan), dilakukan dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Akad *istishna'* dikhususkan bagi pembiayaan pemilikan rumah dengan skema inden. Dengan akad berdasarkan prinsip *istishna'*, kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period* atau penundaan pembayaran).

Terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat di dalam KPR Syariah, yaitu nasabah, bank, dan *developer*. Dalam prosesnya, pihak bank membeli properti dari *developer* kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin tertentu dan dibayar secara angsuran. Dalam memperhitungkan besarnya margin maupun bagi hasil, ada beberapa variabel yang diperhitungkan oleh bank syariah. Variabel-variabel tersebut antara lain adalah biaya tenaga kerja dan operasional, biaya bagi hasil untuk nasabah penabung, deviden, dan lain-lain.

Pada pembiayaan KPR Syariah terdapat akad tertulis yang merupakan perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai produk pembiayaan yang diinginkan termasuk jumlah nominal, persyaratan penjaminan, waktu pembayaran dan cara pembayaran dalam pembiayaan.

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR Syariah antara lain:

- Skema pembiayaan adalah akad jual beli barang, dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati

oleh bank dan nasabah,

- Besaran cicilan tetap selama jangka waktu dan tidak ada unsur spekulatif, dan
- Angsuran yang dibayarkan dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

## 3.2. Perkembangan KPR di Indonesia

Sejarah awal dari KPR di Indonesia adalah dengan ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka pada tahun 1976 dimulailah realisasi KPR pertama kalinya oleh Bank BTN.

KPR pertama kali disalurkan pada tahun 1976, tepatnya pada tanggal 10 Desember 1976 yang diprakarsai oleh Bank BTN dan dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah. Realisasi tersebut untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah. Kemudian pada tahun yang sama menyusul pelaksanaannya di kota Surabaya.

Sampai dengan saat ini penyaluran KPR di Indonesia terus mengalami pertumbuhan. Menurut Data dari Bank Indonesia, pertumbuhan kredit KPR pada 2012 mencapai 43 persen, tumbuh lebih tinggi dibandingkan kredit lainnya. Per September 2015 kemarin, kredit kepemilikan rumah tercatat mencapai Rp318,94 triliun.<sup>18</sup>

### 3.2.1. Data dan Statistik Penyaluran KPR di Indonesia

Pada lima tahun terakhir, pemanfaatan fasilitas KPR mengalami pertumbuhan meskipun tidak mengalami peningkatan yang signifikan. Bahkan untuk kepemilikan flat/apartemen di tahun 2016 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2015.

<sup>18</sup> KPR Dilahirkan oleh BTN (<http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Info/Berita-BTN/KPR-Dilahirkan-oleh-BTN-28-10-09-11-50-44>)

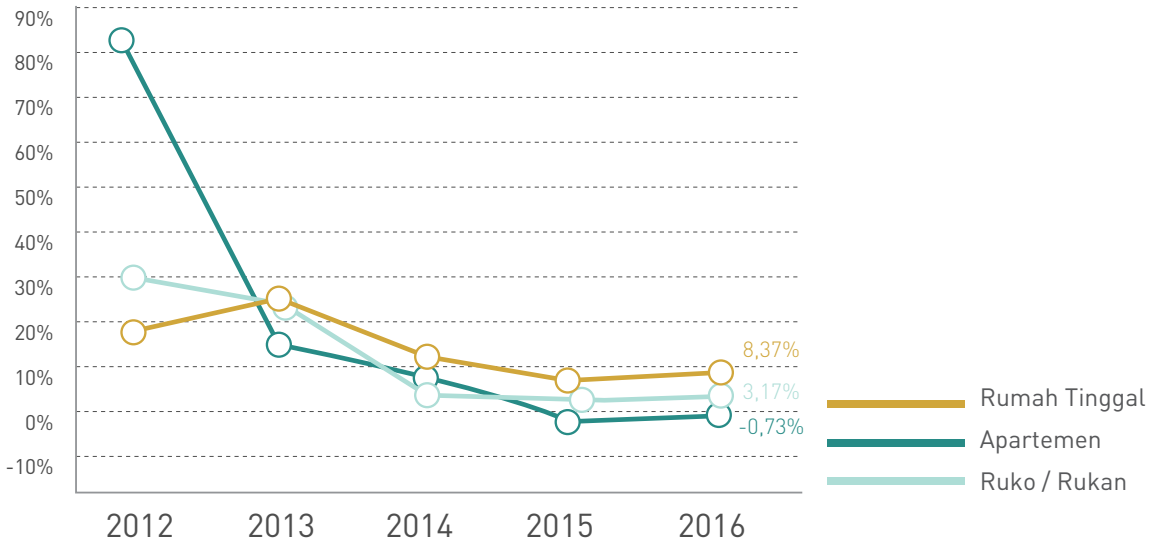
**Tabel 2**  
**Data Penyaluran KPR Bank Umum Konvensional (Rp Trilyun)**

TAHUN	KREDIT		
	RUMAH TINGGAL	FLAT/ APARTEMEN	RUKO/RUKAN
2012	211,476	10,275	19,988
2013	268,764	12,024	24,979
2014	302,916	13,236	25,969
2015	326,327	13,017	26,579
2016	353,648	12,922	27,421

Sumber : Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan, OJK

Dari tabel di atas nampak terjadi penurunan tingkat pertumbuhan pemanfaatan KPR pada beberapa tahun terakhir. Hal tersebut dipengaruhi dengan dikeluarkannya kebijakan ketentuan *Loan to Value* (LTV) pada 2012 yang dimaksudkan untuk membatasi fasilitas KPR. Pada tahun 2012, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 14/10/ DPNP 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor (LTV I). Peraturan tersebut mengatur mengenai pembatasan LTV di mana untuk KPR, LTV tertinggi adalah sebesar 70% dengan kriteria tipe bangunan di atas 70 m<sup>2</sup>.

**Grafik 3**  
**Perkembangan KPR per Tipe, % (yoy)**



Sumber : Statistik Perbankan Indonesia, OJK

Sama halnya dengan ketentuan LTV I, pada tahun 2013 Bank Indonesia kembali menerbitkan peraturan mengenai LTV melalui SEBI No. 15/40/ DKMP 2013 (LTV II). Penerbitan LTV II mempengaruhi penurunan rumah tangga yang menggunakan fasilitas KPR secara signifikan. Setahun sejak peraturan tersebut diterbitkan, pertumbuhan KPR melambat menjadi 11,9% pada Desember 2014 dari 26,5% pada Desember 2013. Pada pertengahan tahun 2014, pemanfaatan fasilitas untuk kepemilikan flat/apartemen dan ruko/rukan sempat mengalami peningkatan namun kembali turun pada periode triwulan III.

Pada Juni 2015, Bank Indonesia kembali mengeluarkan ketentuan terkait LTV. Berbeda dengan kedua peraturan sebelumnya, ketentuan LTV III ini dikeluarkan sebagai relaksasi atas LTV yang ditujukan agar pertumbuhan KPR dapat meningkat. Setelah ditetapkan ketentuan LTV III, pertumbuhan KPR secara bertahap mulai meningkat. Namun, hingga dikeluarkannya ketentuan LTV IV pada

Agustus 2016, pertumbuhan pemanfaatan fasilitas KPR belum meningkat secara signifikan. Tercatat pada bulan Desember 2015 pertumbuhan KPR untuk kepemilikan Rumah Tinggal mengalami pertumbuhan sebesar 7.72% yoy dan sebesar 8,37% yoy pada Desember 2016.

Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan LTV bukan satu-satunya faktor yang mempengaruhi peningkatan KPR. Suku bunga acuan dan pertumbuhan ekonomi dinilai turut mempengaruhi. Diharapkan dengan menerapkan kebijakan LTV terbaru sesuai Peraturan BI No. 18/PBI/2016 pada Agustus 2016 diharapkan penyaluran kredit perbankan lebih dipermudah, proses intermediasi perbankan dapat meningkat, dan pertumbuhan ekonomi dapat terdorong ke arah yang lebih baik.

3.2.2. Data dan Statistik Perkembangan Jumlah Developer

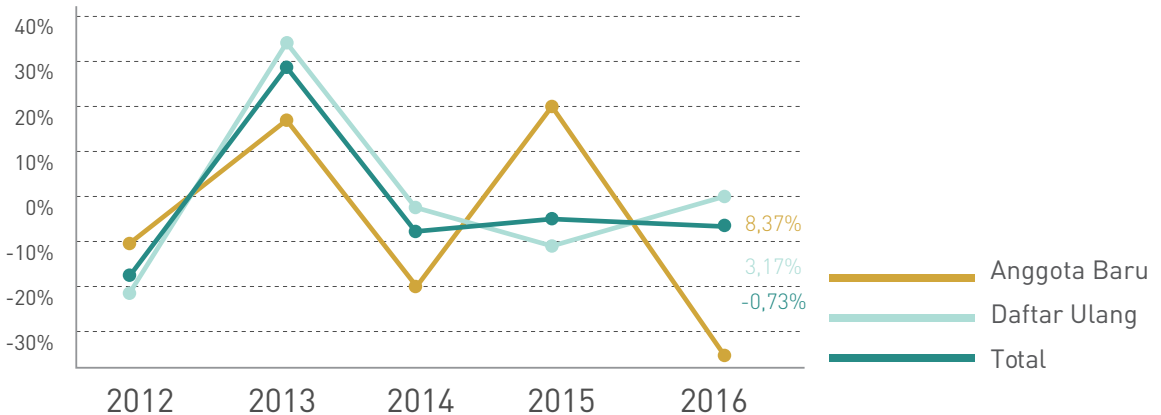
Tabel 3  
Jumlah Developer di Indonesia

TAHUN	ANGGOTA BARU	DAFTAR ULANG	TOTAL
2012	634	1.597	2.231
2013	743	2.143	2.886
2014	596	2.093	2.689
2015	705	1.902	2.607
2016	516	1.938	2.454

Sumber : Real Estate Indonesia (REI), Oktober 2016

Berdasarkan data yang dimiliki oleh asosiasi Real Estate Indonesia (REI), jumlah *developer* pada tahun 2016 sebesar 2.454 perusahaan dengan rincian 516 perusahaan merupakan anggota baru dan 1.938 perusahaan lama yang mendaftar ulang perusahaannya. Dalam *Focus Group Discussion* (FGD), REI memberikan keterangan bahwa anggota baru yang mendaftar kepada REI pada dasarnya tidak seluruhnya merupakan perusahaan yang baru berdiri. Tetapi sebagian besar berupa perusahaan lama yang telah selesai proyek pengerjaannya dan kemudian memiliki proyek baru, sehingga perusahaan lama tersebut berakhir dan mendirikan perusahaan yang baru dan mendaftar sebagai anggota REI.

**Grafik 4**  
**Pertumbuhan Jumlah *Developer* (yoy)**



Melihat grafik 3.2 di atas, perkembangan jumlah *developer* pada tahun 2016 justru menurun atau lebih sedikit dibandingkan pada tahun 2015.

*Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga berpotensi mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya.*

**3.2.3. Perkembangan Pengaturan dan Kebijakan Terkait KPR**

**3.2.3.1. Bank Indonesia**

Pada tahun 2012 Bank Indonesia menerbitkan Peraturan mengenai kebijakan *Loan To Value* (LTV) melalui Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 14/10/DPNP 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor.

**Tabel 4**  
**Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2012**

KREDIT/PEMBIAYAAN*) & TIPE AGUNAN	FK/FP 1
KPR TIPE > 70	70%

Latar belakang diterbitkannya peraturan dimaksud adalah peningkatan permintaan KPR dan KKB (Kredit Kendaraan Bermotor) sehingga bank dirasa perlu meningkatkan prinsip kehati-hatiannya. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga berpotensi mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya. Peraturan tersebut mengatur mengenai pembatasan LTV di mana untuk KPR, LTV tertinggi adalah sebesar 70% dengan kriteria tipe bangunan di atas 70 m2. Selanjutnya, pada tahun 2013 Bank Indonesia kembali menerbitkan peraturan mengenai LTV melalui SEBI No. 15/40/DKMP 2013.



**Tabel 5**  
**Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2013**

KREDIT/ PEMBIAYAAN*) & TIPE AGUNAN	FK/ FP 1	FK/ FP 2	FK/FP 3 dst	PEMBIAYAAN*) & TIPE AGUNAN (MMQ & IMBT)	FP 1	FP 2	FP 3 dst
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%	KPR Tipe > 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe > 70	70%	60%	50%	KPRS Tipe > 70	80%	70%	60%
KPR Tipe 22 – 70	-	70%	60%	KPR Tipe 22 – 70	-	80%	70%
KPRS Tipe 22 – 70	80%	70%	60%	KPRS Tipe 22 – 70	90%	80%	70%
KPRS Tipe s.d. 21	-	70%	60%	KPRS Tipe s.d. 21	-	80%	70%
KPRuko/KPRukan	70%	60%	50%	KPRuko/KPRukan	-	80%	70%

FK : Fasilitas Kredit (konvensional), FP = Fasilitas Pembiayaan (syariah)

Peraturan tersebut dinilai sebagai penyempurnaan dari peraturan sebelumnya tahun 2012, dimana pada peraturan LTV 2013, Bank Indonesia tidak hanya mengatur mengenai rumah tinggal dan rumah susun, namun juga mengatur kredit untuk rumah toko dan rumah kantor. Selain itu, aturan LTV KPR turut dibedakan untuk fasilitas kredit pertama, kedua, ketiga dan seterusnya.

Setahun sejak peraturan tersebut diterbitkan, kebijakan LTV tersebut berdampak pada melambatnya pertumbuhan yang kemudian mendorong Bank Indonesia melakukan revisi pada salah satu kebijakan makroprudensialnya melalui penetapan PBI No. 17/ 10/PBI/2015 tentang rasio *Loan to Value* atau rasio *Financing to Value* untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

**Tabel 6**  
**Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2015**

KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD <i>MURABAHAH</i> & <i>ISTISHNA'</i>				PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH BERDASARKAN AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP & KP SYARIAH			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP & KP SYARIAH		
	I	II	III		I	II	III
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22-70	-	80%	70%	Tipe 22-70	-	80%	70%
Tipe < 21	-	-	-	Tipe < 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22-70	90%	80%	70%	Tipe 22-70	90%	80%	70%
Tipe < 21	-	80%	70%	Tipe < 21	-	80%	70%
RUKO/RUKAN	-	80%	70%	RUKO/RUKAN	-	80%	70%

MMQ : *Musyarakah Mutanaqisah*, IMBT = *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Hal ini dilakukan sebagai upaya mendorong intermediasi perbankan sekaligus memberikan sinyal dukungan kepada perekonomian nasional melalui penyesuaian kebijakan makroprudensial. Selain itu, kebijakan LTV diarahkan untuk membantu masyarakat berpenghasilan menengah bawah dalam memenuhi kebutuhan riil (rumah pertama) untuk tempat tinggal. Peraturan tersebut tetap membedakan fasilitas pertama, kedua, ketiga dan seterusnya namun perubahan yang terjadi salah satunya adalah peningkatan rasio LTV/FTV maksimal. Perubahan lain adalah ditambahkannya satu tipe yaitu tipe  $\leq 21$ .

Pada tahun 2016, Bank Indonesia kembali melakukan penyempurnaan ketentuan dituangkan dalam PBI No. No.18/16/ PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit

Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV dan Uang Muka). Penyempurnaan tersebut meliputi penambahan maksimal rasio LTV/FTV, pengaturan rasio LTV/FTV untuk kredit tambahan atau disertai pembiayaan baru dan diperbolehkannya KPR/PPR inden sampai dengan fasilitas kedua dengan pencairan bertahap.

**Tabel 7**  
**Rasio LTV/FTV Kredit Properti Tahun 2016**

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP		
	I	II	III		I	II	III
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22-70	-	85%	80%	Tipe 22-70	-	90%	85%
Tipe < 21	-	-	-	Tipe < 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22-70	90%	85%	80%	Tipe 22-70	90%	85%	80%
Tipe < 21	-	85%	80%	Tipe < 21	-	85%	80%
<b>RUKO/RUKAN</b>				<b>RUKO/RUKAN</b>			
	-	85%	80%		-	85%	80%



### 3.2.3.2. Otoritas Jasa Keuangan

Otoritas Jasa Keuangan hingga saat ini telah menerbitkan peraturan-peraturan terkait sektor perbankan namun belum terdapat peraturan yang khusus mengatur mengenai Kredit Pemilikan Rumah.

Namun demikian, sebagai bentuk dukungan terhadap stabilitas ekonomi yang dikaitkan dengan pembiayaan perumahan yang lebih baik, Otoritas Jasa Keuangan telah mengeluarkan peraturan dalam bentuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) diantaranya mengenai :

- POJK No. 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bank Umum,
- POJK No. 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah,
- POJK No. 4/POJK.03/2016 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum,
- POJK No. 55/POJK.03/2016 tentang Penerapan Tata Kelola bagi Bank Umum, dan
- POJK No. 6/POJK.03/2015 jo. POJK No. 32/POJK.03/2016 tentang Publikasi dan Transparansi.

### 3.2.3.3. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Sebagai salah satu otoritas yang berwenang terkait pengadaan perumahan di Indonesia, KemenPUPR telah menerbitkan beberapa peraturan terkait perumahan. Peraturan tersebut antara lain :

- Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;

- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota;
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Tapak Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2010 tentang Acuan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Tapak dan peraturan lainnya

#### 3.2.3.4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nasional

Sama halnya dengan KemenPUPR, KemenATR/BPN juga merupakan salah satu otoritas terkait di bidang perumahan/ sektor properti yang khususnya terkait dengan bukti kepemilikan atas properti tersebut. Peraturan yang telah dikeluarkan oleh KemenATR/BPN terkait perumahan dan pembiayaan perumahan antara lain :

- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Yang Menyangkut Aset Dalam Restrukturisasi dan atau Kewajiban Dalam Restrukturisasi Yang Berupa Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak

Tanggungan Menjadi Hak Milik;

- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Tanggungan;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan dan peraturan lainnya.

### 3.2.3.5. Fatwa DSN MUI

Terkait Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), terdapat beberapa ketentuan tambahan yaitu ketentuan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Ketentuan tersebut antara lain :

- Fatwa MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;
- Fatwa MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*;
- Fatwa MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*;
- Fatwa MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*;
- Fatwa MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*;

- Fatwa MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah* untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden.

<sup>19</sup> Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia dan Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada, Kesejahteraan Rakyat atas Papan “Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan”, hlm. 46-50

#### 3.2.3.6. Peraturan Terkait Lainnya

Di samping peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh otoritas yang telah disebutkan di atas, terdapat peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai perumahan di Indonesia, yaitu :

- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan Undang-Undang 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagai pelaksana dari UU dimaksud.

### 3.2.4. Perkembangan Sektor Perumahan dan Regulasi KPR di Negara Lain

#### 3.2.4.1. Belanda<sup>19</sup>

Belanda adalah salah satu negara perintis di Eropa yang mengakui bahwa rumah merupakan hak sosial dan sekaligus kewajiban seluruh masyarakat. UU Perumahan di Belanda yang diterbitkan pada tahun 1901 adalah UU tentang perumahan yang pertama di Eropa. UU tersebut mewajibkan pemerintah daerah untuk secara aktif mengatasi persoalan perumahan pada waktu itu, yang di antaranya berisi peraturan yang mewajibkan pemerintah daerah mengeluarkan peraturan tentang baku mutu bangunan, rehabilitasi, dan kewenangan untuk menyatakan layak tidaknya suatu rumah untuk dihuni. Rumah tinggal di Belanda dapat dibagi dalam tiga sektor: sektor sewa-sosial, sektor sewa swasta, dan sektor milik. Sektor sewa-sosial disediakan oleh organisasi perumahan sosial dan pemerintah daerah. Sedangkan sektor sewa-swasta terdiri atas perumahan yang dimiliki oleh swasta perseorangan dan swasta-institusional seperti dana pensiun dan perusahaan asuransi. Kebanyakan rumah di Belanda adalah rumah milik

*Pemerintah Belanda memiliki tradisi penyediaan rumah dengan kinerja yang baik. Pada tahun 1980-an pada waktu terjadi pertumbuhan penduduk yang tinggi, Belanda telah mampu meningkatkan produksi perumahan dengan produktivitas yang tertinggi di Eropa.*

organisasi sosial atau rumah pribadi. Keduanya cenderung bertambah banyak, sedangkan rumah milik pemerintah cenderung turun jumlahnya.

Pemerintah Belanda memiliki tradisi penyediaan rumah dengan kinerja yang baik. Pada tahun 1980-an pada waktu terjadi pertumbuhan penduduk yang tinggi, Belanda telah mampu meningkatkan produksi perumahan dengan produktivitas yang tertinggi di Eropa. Hal ini bisa terjadi karena besarnya pengaruh sektor publik dalam pembangunan dan pengelolaan perumahan, baik pada level pemerintah nasional, provinsi, dan daerah. Hasil dari intervensi negara yang besar tersebut terlihat dari data dan fakta berikut ini: persentase dari perumahan sewa sosial di Belanda lebih tinggi dibandingkan dengan negara-negara Eropa Barat lainnya. Lebih dari 37% dari semua unit rumah yang ada merupakan rumah sewa sosial, sedangkan perumahan sewa swasta hanya 13%; harga sewa termasuk untuk rumah sewa swasta dikendalikan negara melalui mekanisme penetapan yang dilakukan oleh Forum Persewaan; persentase lahan milik pemerintah lebih tinggi dibandingkan dengan negara-negara Eropa Barat lain. Pada awal tahun 2000-an sekitar 80% lahan perkotaan dimiliki oleh negara. Penguasaan pemerintah yang besar atas lahan tersebut pada gilirannya membuat perumahan sosial di Belanda tetap berada di lokasi yang sentral.

Seiring dengan perubahan pendekatan pemerintah pada era 1990-an, sistem perumahan sosial di Belanda kemudian menjadi semakin mandiri. Kemandirian ini diciptakan melalui dua sistem, yaitu penyetaraan dan pembangunan tanpa subsidi. *Brutering* yang diinisiasi pada 1993 adalah suatu sistem subsidi dan pembayaran antara pemerintah dengan asosiasi perumahan sosial. *Brutering* didasarkan pada sebuah perhitungan kebutuhan subsidi negara yang masih perlu diberikan pada asosiasi perumahan sosial dan perhitungan uang yang harus dibayarkan oleh asosiasi kepada pemerintah. Skema ini dilakukan untuk menyelesaikan kewajiban pemerintah dan asosiasi perumahan yang masih tersisa secepatnya. Ini dilakukan



agar pemerintah tidak perlu lagi memberikan subsidi kepada asosiasi perumahan.

Skenario ini dipertimbangkan dengan pemikiran bahwa organisasi perumahan sosial harus memikul tanggung jawab yang lebih besar dan mandiri. Sistem kedua yang diciptakan untuk mengembangkan sistem perumahan sosial yang mandiri adalah pembangunan tanpa subsidi. Belanda merupakan negara yang tidak memberikan subsidi untuk merangsang investasi sektor swasta melalui peningkatan keuntungan. Inti sistem pengadaan perumahan adalah pengendalian biaya dan pengaturan harga. Untuk menegakkan sistem ini secara prima, intervensi dari pemerintah diterapkan di semua bidang yang mempengaruhi biaya pembangunan dan pengelolaan dari tempat tinggal, dimulai dari perencanaan, pembangunan, pendanaan, administrasi, sampai pada pengelolaan kompleks perumahan dan pengendalian harga sewa. Hasil dari upaya intervensi tersebut dapat dikatakan berhasil. Biaya pembangunan sebuah rumah sewa sosial di Belanda misalnya, adalah yang terendah di Eropa.

Intervensi terhadap pasar perumahan di Belanda dilakukan untuk meningkatkan efisiensi pasar dan menghindari spekulasi dan kenaikan harga tidak wajar di satu pihak, tetapi di lain pihak tetap menjaga agar tingkat produksi yang dibutuhkan tetap dapat dipenuhi. Intervensi negara tersebut tidak dimaksudkan untuk mengambil alih peran sektor swasta maupun inisiatif masyarakat, namun tetap memberi hak hidup kepada berbagai sistem pengadaan perumahan yang ada secara adil. Dengan cara-cara yang dilakukan pemerintah tersebut, tercapai harga sewa yang terjangkau bagi semua lapisan sosial, kualitas rumah yang tinggi, integrasi sosial yang kuat, dan partisipasi penghuni yang kuat. Di sini, dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan negara di sektor perumahan berangkat di satu sisi dari kebutuhan masyarakat akan perumahan, tetapi di sisi lain juga negara tidak pernah mengambil alih tanggung jawab masyarakat atas perumahan. Negara selalu berusaha meningkatkan kemampuan para pelaku perumahan baik

organisasi perumahan sosial maupun sektor swasta.

Di era sekarang, dominasi rumah sewa dalam pasar perumahan di Belanda sudah semakin berkurang. Penguatan dan pemandirian asosiasi perumahan sosial adalah bagian dari rencana pemerintah untuk meningkatkan jumlah rumah milik. Pasar perumahan akan diarahkan pada sistem ganda yang terdiri dari perumahan sewa-sosial dan perumahan milik yang dibiayai melalui mekanisme pasar. Akibatnya perumahan sewa non sosial yang dibiayai oleh swasta menjadi semakin berkurang, karena semakin banyak yang dijual oleh pemiliknya.

Terkait perlindungan konsumen, Belanda merupakan salah satu negara yang tergabung dalam *European Union* (EU) sehingga mengikuti ketentuan yang telah diterbitkan oleh EU. Berdasarkan "*The Dutch Mortgage Market*" yang dikeluarkan oleh *Dutch Banking Association*, mitigasi risiko yang dilakukan oleh Belanda untuk mencegah terjadinya *default* cukup komperhensif. Belanda memiliki program Dana Pensiun yang dapat digunakan untuk melunasi kredit apabila debitur tidak dapat membayar angsurannya. Selain itu Belanda juga menjamin masyarakatnya memiliki perlindungan pekerjaan sehingga tidak dapat diberhentikan oleh perusahaan secara sepihak. Namun apabila hal tersebut terjadi, perusahaan wajib membayar uang pesangon yang terdiri dari diantaranya gaji sebesar enam bulan bekerja, insentif sebesar 7% dari pendapatan pegawai selama bekerja minimal 3 bulan hingga 38 bulan tergantung lama pegawai bekerja.<sup>20</sup>

Selain itu Belanda memiliki *Central Administration* untuk mencatat seluruh hutang yang dimiliki tiap debitur sehingga terdapat sistem yang mengetahui rasio hutang dan pendapatan seseorang sebagai analisa pemberian kredit baru. Belanda juga memiliki skema penjaminan untuk pinjaman perumahan yang didukung oleh Pemerintah. Pemerintah menjamin sisa hutang yang diikuti dengan penyitaan dan lelang rumah tersebut. Namun untuk mendapatkan penjaminan tersebut, bank dan debitur

---

<sup>20</sup> Dutch Banking Association, the Dutch Mortgage Market, 2014., Hlm. 24 – 27

harus membuktikan bahwa telah melakukan usaha untuk menghindari terjadinya gagal bayar dan penyitaan oleh pihak bank.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Ibid., Hlm. 27 – 28

#### 3.2.4.2. Singapura<sup>22</sup>

Pemerintah Singapura tidak memandang kebutuhan rakyat akan rumah sebagai bagian dari hak yang dijamin oleh negara. Pemerintah mendesain agar tatanan sosial masyarakatnya didasarkan kepada tanggung jawab pribadi. Jaring pengaman ditujukan hanya untuk warga yang paling membutuhkan. Hal ini dapat dipahami mengingat bahwa pada sebagian besar sejarahnya, Singapura menikmati pertumbuhan ekonomi tinggi yang diiringi dengan *full employment*. Sistem politik Singapura bersifat negara-sentris (*state-centred*), di mana pemerintah memegang peranan besar dalam berbagai hal. Negara menguasai empat perlima dari keseluruhan tanah yang ada. Perusahaan publik (BUMN) Singapura bergerak dalam sektor yang luas dan menjadi penggerak utama pertumbuhan ekonomi.

Ada dua institusi utama bentukan pemerintah yang berperan membentuk desain kebijakan perumahan: *Housing Development Board* (HDB) dan *Central Provident Fund* (CPF). HDB adalah pengembang perumahan terbesar yang sejak 1964 mulai menawarkan unit rumah yang dibangun di atas tanah milik negara. Sementara itu, CPF memiliki fungsi untuk memicu permintaan rumah yang besar dari warga. Ini dilakukan dengan mengatur dan mengarahkan agar tabungan yang disimpan di CPF ditarik untuk membeli rumah. Konkretnya, penarikan dana hanya dibolehkan untuk tujuan spesifik tertentu, di mana tujuan untuk membeli rumah menjadi dominasi.

Di sisi lain, CPF juga merupakan skema pendanaan untuk pelayanan kesejahteraan warga. Selain membiayai perumahan, dana yang ditabung di CPF juga digunakan untuk membiayai berbagai pelayanan kesejahteraan warga, mulai dari layanan kesehatan, asuransi, pendidikan tinggi, dan dana pensiun. Orientasi kebijakan perumahan Singapura diarahkan pada sistem kepemilikan rumah.

<sup>22</sup> Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia dan Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada, *Kesejahteraan Rakyat atas Papan "Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan"*, hlm. 35-36

Untuk menjamin naiknya tingkat kepemilikan rumah, pemerintah mendayagunakan berbagai sarana dan mengharapkan berbagai hal: menyediakan rumah HDB yang disubsidi, pinjaman gadai oleh HDB, mewajibkan tabungan agar digunakan untuk membeli rumah. Dengan strategi semacam ini, tak heran jika kemudian rumah sewa hanya sedikit jumlahnya.

Rumah sewa bagi MBR di Singapura terutama adalah rumah sewa publik. Ini karena kontrol harga sewa untuk sektor rumah privat telah dicabut oleh pemerintah. Secara umum, dapat dikatakan bahwa sektor perumahan di Singapura diletakkan sebagai sektor privat yang dikelola secara publik. Ini karena pemilik rumah biasanya membiayai pembelian rumahnya dengan pinjaman gadai HDB, dan administrasi serta pemeliharaan dari kompleks menjadi tanggung jawab dewan kota. Negara tetap terlibat secara dalam, bahkan setelah flat HDB dijual. Penjualan flat yang sudah dibeli diizinkan untuk dilakukan melalui mekanisme pasar, meskipun HDB tetap melakukan regulasi atas kelayakan dan kondisi kredit.

Terkait perlindungan konsumen properti, Singapura memiliki ketentuan untuk pembelian rumah inden konsumen tidak menyerahkan pembayaran DP kepada *developer* tetapi terdapat rekening khusus yang dikelola oleh pemerintah yang disebut *account project*. Sehingga apabila terjadi permasalahan dengan *developer* seperti menghilang dan tidak meneruskan pembangunannya, maka konsumen pun tidak kehilangan uangnya. Singapura juga memberikan pengaturan yang ketat terkait pembayarannya yang harus dilakukan secara bertahap sejalan dengan proses pembangunan. Tahap pertama konsumen membayar sebesar 20% dan selanjutnya sebesar 5-10% untuk setiap penyelesaian seperti pondasi, struktur dan progress lain pada bangunan. Hingga bangunan siap huni, konsumen hanya membayar 80%. Setelah ditempati dan tidak terdapat *complaint* dan telah sesuai kesepakatan, maka konsumen baru melunasi 20% sisanya.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Yudis, Boleh Iri, Begini Singapura Melindungi Konsumen Properti, <http://www.housing-estate.com> diakses tanggal 2 Oktober 2017

Untuk *developer*, pemerintah singapura juga mewajibkan *developer* untuk membuat perjanjian dengan pemerintah mengenai batas waktu pembangunan rumah akan diselesaikan, apabila pembangunan tersebut melewati waktu yang telah disepakati maka *developer* akan dikenakan pinalti.

<sup>24</sup> Woko Suparwoko, Kebijakan Dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara Di Asia-Pasifik, 2013, hlm. 57

#### 3.2.4.3. Thailand<sup>24</sup>

Kondisi perumahan di Thailand tidak ada *backlog* perumahan yang signifikan. Jumlah total perumahan di Thailand adalah 18 juta rumah. Tahun 2008, Pemerintah Thailand mengeluarkan kebijakan Strategi Nasional Perumahan dan mendirikan Komite Kebijakan Perumahan Nasional. Salah satu fungsi utama dari Komite Kebijakan Perumahan Nasional adalah mengawasi perumusan kebijakan perumahan nasional yang komprehensif dalam kerangka rencana jangka panjang. Pemerintah Thailand memiliki dua lembaga yang mengurus perumahan, yaitu Otoritas Perumahan Nasional (NHA) dengan Program *Baan Eua-Arthorn* (BEA) dan Institut Pengembangan Organisasi Masyarakat (CODI) dengan Program *Baan Man Kong* (BMK). BEA adalah program perumahan komunitas baru yang memungkinkan rumah tangga berpendapatan rendah untuk memiliki rumah di komunitas baru secara komunal atau individu.

Tidak ada uang muka yang diperlukan untuk mendapatkan pinjaman perumahan dengan Bank Perumahan Pemerintah (GHB) atau Bank Tabungan Pemerintah (GSB). NHA akan menjamin pembayaran kembali pinjaman selama 5 tahun pertama. Program BMK bertujuan memecahkan penyelesaian masalah jaminan kepemilikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep BMK bukan untuk mengatasi masalah perumahan kumuh secara individu tetapi untuk melihat masalah-masalah kolektif pada skala yang lebih besar.

Bank Perumahan Pemerintah (GHB), sebuah lembaga keuangan dengan tujuan khusus di bawah pengawasan Departemen Keuangan memulai operasinya pada tanggal

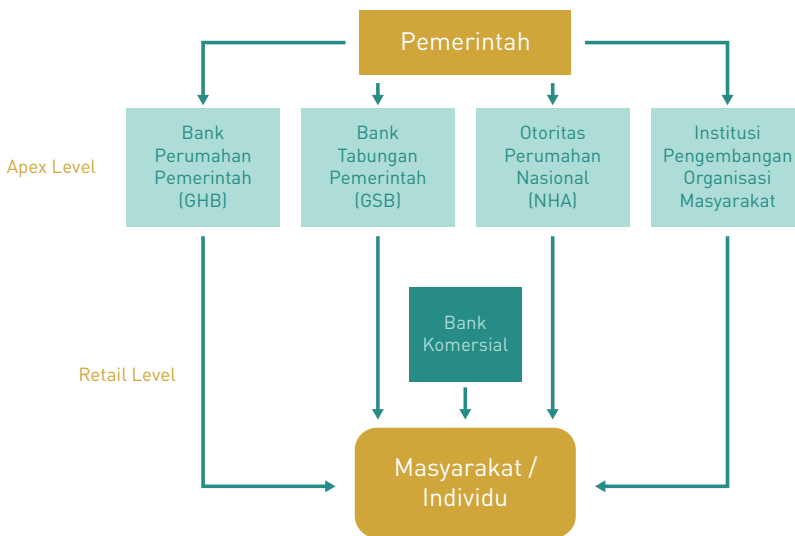
24 September 1953. Misinya adalah untuk membantu pembiayaan perumahan yang tepat untuk masyarakat umum. Selama 20 tahun pertama, GHB beroperasi dengan baik sebagai penyedia pembiayaan perumahan dan sebagai pengembang proyek perumahan. Pada tahun 1973, pemerintah membentuk Otoritas Perumahan Nasional (NHA) untuk mengambil alih pembangunan proyek perumahan pemerintah. Ini mengalihkan seluruh GHB dan aset lembaga-lembaga lain, kewajiban, dan hak yang berkaitan Pemerintah Koperasi Pembiayaan Perumahan dan Bangunan (HBFC) *Refinance Company Bank* Komersial Masyarakat/Individu 69 dengan sewa tanah dan bangunan kepada NHA. GHB terus memperpanjang pinjaman jangka pendek dan jangka panjang untuk proyek perumahan masyarakat umum.

Saat ini 33 bank umum beroperasi di Thailand, diantaranya 17 adalah bank lokal dan 16 adalah bank asing. Bank komersial Thailand telah menjadi penyedia utama pembiayaan KPR sejak 1980-an. Sampai saat ini, bank-bank komersial menyediakan sekitar 50% dari total kredit rumah baru setiap tahunnya, sementara GHB berkonsentrasi pada kredit bagi masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Pemerintah (GSB) adalah Lembaga Keuangan khusus yang dimiliki oleh Departemen Keuangan yang berpartisipasi dalam pembiayaan kredit rumah bagi masyarakat menengah ke bawah.

Otoritas Perumahan Nasional (NHA) didirikan pada tahun 1973 di bawah Kementerian Dalam Negeri. Pada tahun 2003, pemerintah menata ulang lembaga-lembaganya dan menempatkan NHA ke dalam Kementerian Pembangunan Sosial dan Keamanan Manusia. Selama tiga dekade terakhir, NHA memperkenalkan berbagai jenis unit hunian dan pelayanan kepada masyarakat. Sewa apartemen, kondominium, sewa rumah toko, perumahan karyawan pemerintah, situs dan layanan, pembagian proyek perumahan, perumahan baru kota darurat, dan proyek perumahan standar adalah contoh pembangunan perumahan dilakukan oleh NHA.

Selain memberikan pinjaman pembiayaan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah, NHA juga memberikan pembiayaan perumahan melalui kontrak pembelian menyewa dengan tingkat bunga tetap untuk unit sendiri perumahan selama kurun waktu 1973-1990.

**Gambar 4**  
**Skema pembiayaan perumahan di Thailand**



Setelah bank komersial memulai operasi pembiayaan perumahan dan menawarkan pinjaman dengan suku bunga mengambang, sebagian besar pelanggan NHA beralih ke kredit perumahan konvensional. CODI adalah sebuah organisasi otonom publik di bawah pengawasan Menteri Pembangunan Sosial dan Keamanan Manusia. Dana CODI digunakan untuk mendorong tabungan berbasis masyarakat dan kelompok pinjaman dan memberikan dukungan keuangan dengan dana pinjaman modal untuk organisasi masyarakat.

Sama halnya dengan Singapura, pemerintah Thailand memiliki ketentuan *Escrow Account* yang ditujukan untuk menampung uang muka dari debitur yang akan membeli properti di Thailand untuk menghindari kerugian debitur

<sup>25</sup> Charles A. Calhoun,  
Housing Finance  
Assessment for  
Thailand, 2005,  
Thailand., Hlm. 10

<sup>26</sup> Ibid., Hlm. 21

apabila *developer* melakukan wanprestasi terhadap pembangunan properti. Pemerintah Thailand juga mewajibkan Jasa Penilai untuk perumahan wajib memenuhi standar *International Association of Assessing Officer* sehingga tidak terdapat lagi kecurangan dalam penilaian harga properti.<sup>25</sup>

Selain itu, Thailand memiliki lembaga bernama *Real Estate Information Center* (REIC) yang memiliki fungsi penghimpun dan pemrosesan data statistik, penelitian perumahan, perencanaan dan anggaran, hubungan kemasyarakatan dan pelayanan informasi serta teknologi informasi. REIC merupakan badan khusus yang terdiri dari pemerintah, institusi keuangan, *developer*, penilai, agen dan *broker* perumahan, kontraktor, manajer properti, investor *real estate* dan akademisi.

REIC bertugas sebagai badan yang bertanggungjawab atas data terbaru yang berkaitan dengan sektor properti di Thailand. REIC juga mengeluarkan indeks harga perumahan, biaya-biaya terkait sektor perumahan, melakukan evaluasi terhadap kondisi properti di Thailand dan menganalisa trend dan pasar properti di Thailand serta regulasi yang berlaku terhadap relevansinya dengan keadaan saat ini.<sup>26</sup>

### 3.3. Perlindungan Konsumen KPR

Dalam hal perlindungan konsumen di sektor properti, khususnya terkait penggunaan skema KPR dalam pembelian rumah, maka hal tersebut tidak hanya melibatkan Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) sebagai penyedia dana dan pihak otoritas di sektor jasa keuangan seperti Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia. Hal ini karena sektor properti di Indonesia melibatkan banyak pihak terkait, seperti Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) sebagai otoritas di bidang penyediaan rumah rakyat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kemen ATR/BPN) sebagai otoritas yang mengeluarkan tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan atau sertifikat, dan Pemerintah Pusat/Daerah sebagai otoritas yang mengeluarkan izin penggunaan lahan dan pembangunan perumahan (*developer*).



### 3.3.1. Otoritas Terkait

#### 3.3.1.1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Layanan yang disediakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) sebagai salah satu Badan Publik adalah penyediaan informasi, keberatan, sengketa informasi publik, saran dan pengaduan. Saran dan pengaduan yang disediakan KemenPUPR dapat digunakan sebagai sarana bagi masyarakat untuk menyampaikan masukan, pengaduan, keluhan, sumbangan pikiran, gagasan, serta saran yang bersifat membangun terkait infrastruktur bidang ke-PUPR-an<sup>27</sup>.

Masukan dari masyarakat dapat berupa informasi berupa :

- a. Sumbangan pikiran, gagasan, serta saran yang bersifat membangun;
- b. Kinerja pelayanan;
- c. Dugaan adanya tindak pidana umum;
- d. Dugaan adanya tindak korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN);
- e. Permasalahan yang berpotensi mengganggu sosial dan lingkungan;
- f. Penyimpangan yang menimbulkan kerugian negara di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum.

Bidang di KemenPUPR yang bertanggungjawab atas hal tersebut adalah Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi (PPID) yang dibentuk melalui Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 156/KPTS/M/2011 tentang Penetapan Organisasi dan Penunjukan Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi di Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Untuk menyampaikan informasi, saran dan pengaduan, public atau masyarakat dapat menyampaikan surat kepada Sekretariat PPID KemenPUPR, yang berlokasi di Ruang Layanan Informasi Publik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Jl. Pattimura 20 Kebayoran Baru,

<sup>27</sup> <http://www.pu.go.id/saran/penjelasan>

Jakarta Selatan 12110, Gedung Utama Lantai 1, atau dapat menghubungi nomor telepon dan faksimili pada (021) 7228497 atau melalui surat elektronik ke alamat : [informasi@pu.go.id](mailto:informasi@pu.go.id)/ [informasipu@yahoo.com](mailto:informasipu@yahoo.com).

Selain kontak untuk layanan informasi publik yang tercantum di atas, masyarakat juga dapat menyumbangkan saran atau pengaduan melalui kanal [http://www.pu.go.id/saran/input\\_saran](http://www.pu.go.id/saran/input_saran) dengan cara registrasi secara *online* dan mengetik saran atau pengaduan tersebut. Sebagai alternatif, situs KemenPUPR juga menyediakan daftar saran atau pengaduan konsumen lain sebelumnya yang sudah terjawab oleh pihak KemenPUPR dan dapat diakses masyarakat pada [http://pu.go.id/saran/kumpulan\\_saran\\_terjawab](http://pu.go.id/saran/kumpulan_saran_terjawab).

### 3.3.1.2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ badan Pertanahan Nasional (KemenATR/BPN)

Sama halnya dengan KemenPUPR, Kementerian ATR/BPN juga memberikan layanan untuk masyarakat. Terdapat 3 (tiga) layanan yang diberikan oleh Kemen ATR/BPN, yaitu layanan pengaduan, informasi berkas, dan penyelesaian kasus pertanahan.

#### a. Layanan pengaduan

KemenATR/BPN menyediakan sarana dimana masyarakat dapat bertanya atau mengadu tentang hal-hal yang berkaitan oleh pelayanan KemenATR/BPN. Sarana tersebut dapat diakses oleh publik melalui <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan> dengan cara registrasi secara *online* dan mengetik pertanyaan atau pengaduan tersebut.

#### b. Layanan Informasi Berkas dan Informasi

KemenATR/BPN menyediakan situs dimana publik dapat memperoleh informasi terkait berkas-berkas yang berhubungan dengan KemenATR/BPN, berdasarkan provinsi dan Kantor Pertanahan di mana berkas terdaftar. Kanal tersebut serta prosedur perolehan informasi

berkas dapat diakses melalui <http://informasi-berkas.bpn.go.id/infoberkas/default.aspx>.

Untuk terus meningkatkan layanan informasinya, Kemen ATR/BPN juga menciptakan layanan informasi *mobile* yang berserupa Layanan SMS Informasi Pertanahan dengan kode akses “2409”. Dengan inovasi tersebut, masyarakat akan lebih mudah berurusan dengan Kantor Pertanahan. Dengan tarif SMS yang relatif murah sebesar Rp. 350 per SMS, masyarakat akan dapat menghemat waktu dan biaya yang lebih karena masyarakat tidak harus datang ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui perkembangan urusannya, memperoleh informasi biaya layanan, atau menyampaikan pengaduan tentang layanan pertanahan. Layanan yang tersedia selama 24 jam ini dapat diakses dari manapun. SMS Informasi Pertanahan “2409” merupakan wujud nyata dari BPN RI yang bertekad untuk menyediakan pelayanan pertanahan yang cepat, murah, sederhana, pasti, dan tidak KKN.

<sup>28</sup> <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

c. Layanan Penyelesaian Kasus Pertanahan<sup>28</sup>

Percepatan penyelesaian kasus pertanahan adalah salah satu kegiatan dibawah program strategis BPN RI. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

Sengketa pertanahan adalah sengketa yang berhubungan tentang masalah pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga. Jenis-jenis sengketa tanah tersebut mencakup :

1. sengketa administratif,
2. sengketa perdata,

*Perkara pertanahan adalah suatu perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.*

3. sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, dan penguasaan,
4. sengketa hak ulayat.

Perkara pertanahan adalah suatu perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI. Tipologi kasus pertanahan atau jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadakan dan ditangani oleh BPN dapat dikelompokkan menjadi 10 tipe yaitu :

1. Penguasaan tanah tanpa hak

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan terkait status penguasaan di atas tanah Negara tertentu maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

2. Sengketa batas

Perbedaan pendapat atau nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPN RI maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

3. Sengketa waris

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah warisan.

4. Jual berkali-kali

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.

5. Sertipikat ganda

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki

sertipikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).

6. Sertipikat pengganti

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.

7. Akta Jual Beli Palsu

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.

8. Kekeliruan penunjukan batas

Perbedaan pendapat atau nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPN RI berdasarkan penunjukan batas yang salah.

9. Tumpang tindih

Perbedaan pendapat atau nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

10. Putusan Pengadilan

Perbedaan persepsi, pendapat, atau kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh BPN RI, solusi penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pelayanan pengaduan dan Informasi Kasus

Kasus dapat diadukan melalui Loker pengaduan dan kemudian akan dilakukan register terhadap pengaduan tersebut. Penyampaian informasi



digolongkan menjadi 3 (tiga) tipe:

- a. Informasi rahasia : memerlukan ijin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Informasi Terbatas : diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
- c. Informasi Terbuka untuk umum : diberikan pada pihak yang membutuhkan.

## 2. Pengkajian Kasus

Tahap ini dibutuhkan untuk mencari faktor penyebab dengan menganalisis data yang ada dan kemudian menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.

## 3. Penanganan Kasus

Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional RI dilakukan dengan tahapan :

- a. Pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan/ koordinasi/ investigasi.
- b. Penyelenggaraan gelar kasus/penyiapan berita acara.
- c. Analisis/penyusunan Risalah Pengolahan Data/ surat keputusan.
- d. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.

Untuk suatu kasus pertanahan tertentu yang dianggap strategis, dilaksanakan pembentukan tim penanganan kasus potensi konflik strategis.

## 4. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

- a. Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.
- b. Penyelesaian melalui proses mediasi.

Penyelesaian kasus-kasus pertanahan adalah sebuah program prioritas di BPN RI. Penyelesaian kasus-kasus pertanahan adalah penting bagi seluruh jajaran BPN RI di tingkat Pusat, Kantor Wilayah Propinsi, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia.

### 3.3.1.3. Otoritas Jasa Keuangan

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyediakan Layanan Konsumen OJK dengan nomor kontak telepon 1500655 yang diperuntukkan bagi konsumen dan masyarakat. Namun terdapat kekhususan dalam hal layanan ini, dimana OJK hanya menerima dan menindaklanjuti layanan dari konsumen yang telah dan/atau masyarakat yang akan menggunakan produk dan jasa dari Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang telah mendapatkan izin dari OJK. Jika dikaitkan dengan kajian ini, maka pengaduan yang akan ditindaklanjuti oleh OJK adalah pengaduan KPR atau PPR yang terkait dengan Bank Konvensional dan Bank Syariah.

Berdasarkan Pasal 4 UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), OJK dibentuk dengan tujuan untuk melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, berdasarkan Pasal 28 s.d. 30 UU OJK, OJK berwenang untuk melakukan :

- a. Tindakan pencegahan kerugian, yang meliputi pemberian informasi dan edukasi kepada masyarakat atas karakteristik sektor jasa keuangan, layanan dan produknya; meminta Lembaga Jasa Keuangan (LJK) untuk menghentikan kegiatan apabila dianggap berpotensi merugikan masyarakat; dan tindakan lain yang dianggap perlu.
- b. Pelayanan pengaduan Konsumen, yang meliputi menyiapkan perangkat yang memadai; membuat mekanisme pengaduan Konsumen; dan memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen.
- c. Pembelaan hukum, yang meliputi memerintahkan atau melakukan tindakan tertentu kepada LJK untuk

menyelesaikan pengaduan dan mengajukan gugatan.

Menindaklanjuti kewenangan tersebut, OJK telah menerbitkan POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (POJK Perlindungan Konsumen). POJK Perlindungan Konsumen mengatur kewajiban yang harus dilakukan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) untuk mencegah timbulnya kerugian Konsumen dan tata cara penyelesaian pengaduan di Sektor Jasa Keuangan.

Lebih lanjut, berdasarkan POJK Perlindungan Konsumen, penanganan penyelesaian pengaduan di Sektor Jasa Keuangan melalui mekanisme sebagai berikut:

- a. Penanganan penyelesaian pengaduan oleh PUJK atau *Internal Dispute Resolution* (IDR).

Berdasarkan Pasal 36 POJK Perlindungan Konsumen, PUJK wajib memiliki unit kerja dan/atau fungsi untuk menangani dan menyelesaikan pengaduan yang diajukan konsumen. Pada tahap ini, konsumen menyampaikan pengaduan kepada PUJK yang bersangkutan. Setelah menerima pengaduan, berdasarkan Pasal 38 POJK Perlindungan Konsumen, PUJK wajib melakukan pemeriksaan internal atas pengaduan secara kompeten, benar, dan obyektif; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; dan menyampaikan pernyataan maaf dan menawarkan ganti rugi (*redress/remedy*) atau perbaikan produk dan atau layanan, jika pengaduan Konsumen benar.

PUJK dituntut semaksimal mungkin secara mandiri untuk dapat menyelesaikan pengaduan tersebut secara bersama-sama dengan Konsumen tanpa melibatkan pihak lain.

Dalam hal tidak mencapai kesepakatan penyelesaian pengaduan, maka Konsumen dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) atau melalui pengadilan.





Dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui LAPS, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada OJK untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan dengan PUJK. Untuk mengatur lebih lanjut terkait penanganan penyelesaian pengaduan oleh PUJK, OJK juga menerbitkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) No. 2/SEOJK.07/2014 tentang Pelayanan dan Penyelesaian Pengaduan Konsumen pada PUJK.

- b. Penanganan penyelesaian pengaduan oleh Layanan Konsumen OJK.

Terdapat 3 (tiga) jenis layanan yang diberikan oleh Layanan Konsumen OJK, yaitu penerimaan informasi (laporan), pemberian informasi (pertanyaan), dan pengaduan.

Terkait dengan penanganan pengaduan di OJK, konsumen dapat menyampaikan pengaduan yang berindikasi sengketa kepada OJK melalui permohonan tertulis baik melalui media surat, email atau media lain yang disediakan oleh OJK. Tidak seluruh pengaduan yang diterima OJK dapat diberikan fasilitasi penyelesaian pengaduan, namun hanya pengaduan yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 41 POJK Perlindungan Konsumen yang dapat diberikan fasilitasi penyelesaian pengaduan. Apabila seluruh persyaratan dan kelengkapan dokumen terpenuhi dan para pihak memilih fasilitasi penyelesaian oleh OJK dan telah dituangkan dalam perjanjian fasilitasi, maka OJK akan menunjuk pegawai sebagai fasilitator guna melaksanakan fungsi penyelesaian pengaduan.

Dalam hal fasilitasi tersebut tidak mencapai kesepakatan penyelesaian pengaduan, maka Konsumen dapat melakukan upaya penyelesaian pengaduan melalui LAPS atau melalui pengadilan dan dituangkan dalam Risalah Rapat hasil fasilitasi OJK. Apabila PUJK dan Konsumen sepakat terhadap penyelesaian pengaduan pada proses fasilitasi, hal tersebut akan dituangkan

dalam Akta Kesepakatan dan dilakukan pemantauan pelaksanaannya oleh OJK.

c. Penanganan penyelesaian sengketa melalui LAPS.

Penanganan oleh LAPS terbagi menjadi tiga cara, yaitu mediasi, adjudikasi, dan arbitrase. LAPS sendiri diatur dalam POJK No. 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan (POJK LAPS). LAPS merupakan salah satu opsi yang dapat dipilih oleh para pihak yang bersengketa apabila sengketanya tidak dapat diselesaikan melalui proses IDR dan fasilitas terbatas yang dilaksanakan oleh OJK.

Saat ini di sektor jasa keuangan Indonesia telah tersedia 6 (enam) LAPS yang masing-masing lembaga memiliki kemampuan dalam menyelesaikan sengketa sesuai dengan bidangnya. Keenam LAPS tersebut adalah : Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI), Badan Mediasi & Arbitrase Asuransi Indonesia (BMAI), Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI), Badan Mediasi Dana Pensiun (BMDP), Badan Arbitrase & Mediasi Perusahaan Penjaminan Indonesia (BAMPPI) dan Badan Mediasi Pembiayaan, Pegadaian, dan Modal Ventura Indonesia (BMPPVI).

Pada tahapan LAPS, para pihak sepakat untuk melakukan penyelesaian sengketa dengan memilih satu dari ketiga proses penyelesaian sengketa yang terdapat di LAPS (mediasi, adjudikasi, dan arbitrase).

Mekanisme penyelesaian sengketa melalui LAPS adalah sebagai berikut:

1. Konsumen menyampaikan permohonan penyelesaian sengketa kepada LAPS dan memilih satu proses penyelesaian sengketa yang diinginkan sesuai dengan sengketa yang dilaporkan.
2. Selanjutnya pihak LAPS melakukan verifikasi

kelengkapan dokumen. Apabila Konsumen dan PUJK telah memenuhi persyaratan dan kelengkapan dokumen maka pihak LAPS akan memberikan konfirmasi penerimaan permohonan penyelesaian sengketa.

3. Setelah itu para pihak akan melakukan pemilihan atau penunjukkan pihak ketiga yang dilanjutkan dan proses penyelesaian sengketa. Dalam hal terjadi kesepakatan maka pihak LAPS akan melakukan monitoring terhadap putusan/resolusi yang dikeluarkan, namun apabila tidak terjadi kesepakatan para pihak dapat juga menempuh jalur litigasi.

#### 3.3.1.4. Bank Indonesia

Bank Indonesia juga memiliki layanan bagi masyarakat dengan menyediakan layanan informasi dan pengaduan yang dikenal dengan Bank Indonesia *Call and inteRAction* (BICARA). Layanan ini berada di bawah Divisi Layanan Informasi Publik dan Komunikasi Digital Bank Indonesia (Humas BI). BICARA dapat diakses melalui nomor telepon 131.

Melalui BICARA masyarakat dapat menyampaikan laporan terkait LTV maupun menanyakan informasi terkait KPR dan PPR yang ditawarkan oleh Bank Konvensional maupun Bank Syariah.

#### 3.3.1.5. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Pajak

Kementerian Keuangan, dalam hal ini khususnya Direktorat Jenderal Pajak, memiliki layanan yang dapat diakses masyarakat untuk menyampaikan pertanyaan dan pengaduan terkait perpajakan yaitu Kring Pajak. Layanan tersebut tersedia melalui beberapa kanal yaitu melalui telepon ke 1500200, situs resmi <https://pengaduan.pajak.go.id> untuk mengakses *live chat* dan menyampaikan pengaduan, email, dan media sosial dalam hal ini twitter yaitu @kring\_pajak. *Live Chat* dalam hal ini khusus menerima pelayanan meliputi aplikasi elektronik, informasi perpajakan, dan *Tax Amnesty* dan jenis pengaduan yang dapat disampaikan meliputi Keterbatasan Sarana Kantor,

*Pemerintah Pusat memiliki layanan yang dinamakan LAPOR! yang dapat diakses di situs resminya, <https://lapor.go.id>, SMS 1708, dan aplikasi mobile.*

Pelayanan Tidak Memadai, Pelanggaran Kode Etik dan Disiplin, dan Tindak Pidana Perpajakan.

Cara pengaduan melalui *website* di Direktorat Jenderal Pajak adalah pertama masyarakat harus melakukan registrasi terlebih dahulu dan selanjutnya menerima link aktivasi akun melalui email dan melakukan aktivasi. Selanjutnya masyarakat diminta untuk melakukan login dan menyampaikan pengaduannya. Setelah itu, pengaduan yang disampaikan akan mengalami validasi terlebih dahulu, setelah selesai proses validasi maka masyarakat akan menerima nomor tiker pengaduan yang akan dikirimkan ke email. Setelah itu masyarakat dapat melakukan penelusuran pengaduan dengan memasukkan nomor tiket pengaduan yang telah diterima

#### 3.3.1.6. Pemerintah Pusat dan Daerah

Pemerintah Pusat memiliki layanan yang dapat diakses oleh masyarakat luas untuk menyampaikan aspirasi dan pengaduannya, termasuk pengaduan yang terkait produk KPR. Layanan dimaksud adalah Layanan Aspirasi dan Pengaduan Online Rakyat (atau disingkat LAPOR!), yaitu sebuah sistem terintegrasi untuk menampung aspirasi dan pengaduan masyarakat terkait pelayanan oleh lembaga publik dan pembangunan yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Masyarakat dapat menyampaikan aspirasi dan pengaduannya melalui tiga kanal yang sudah tersedia seperti situs resmi <https://lapor.go.id>, SMS 1708, dan aplikasi *mobile*.

LAPOR! akan mendisposisikan Laporan yang diterima kepada pihak atau lembaga yang berpotensi untuk memberikan tindak lanjut Laporan. Laporan akan dikirimkan kepada Kementerian/ Lembaga/Pemerintah Daerah yang bekerjasama dalam pemanfaatan LAPOR! dan sekaligus akan dipublikasikan dalam situs dan akun twitter LAPOR!.

Selanjutnya, Instansi terkait dapat menjawab Laporan yang diterimanya. Pelapor tetap dapat merespons kembali

jawaban Instansi dan melakukan interaksi hingga Laporan berstatus selesai. Sementara itu, masyarakat umum yang telah mendaftarkan diri pada LAPOR! dapat memberikan pendapat untuk masing-masing Laporan dalam kolom “Komentar Publik”.

Jika pelapor tidak memberikan respons balik dalam waktu 10 hari kerja terhitung sejak Instansi menjawab Laporan, maka Laporan akan dianggap selesai dan ditutup. Setelah Laporan ditutup, baik pelapor maupun Instansi tidak akan dapat menambahkan tindak lanjut lagi. Walaupun layanan ini telah disusun dengan itikad baik, pemerintah tidak menjamin ketepatan waktu dan kinerja dari semua layanan yang terkait dengan penggunaan LAPOR!.

Selain melalui ketiga kanal di atas, Pemerintah saat ini sedang menyiapkan layanan *call center* yang masih di dalam proses perkembangan dan belum tersedia sebagai salah satu kanal pengaduan. Infrastruktur teknis dan personel untuk mengelola kanal telepon sedang dipersiapkan oleh pengelola. Rencananya, *call center* LAPOR! akan memiliki kode akses 178 yang nanti dapat digunakan masyarakat untuk pengaduan melewati telepon

### 3.3.2. Bank selaku Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK)

Berdasarkan POJK Perlindungan Konsumen, Bank selaku PUJK, wajib memiliki dan melaksanakan mekanisme penanganan pengaduan bagi konsumennya. Mekanisme tersebut wajib dipublikasikan kepada konsumen melalui sarana yang mudah diakses dan informasi yang terkandung di dalamnya wajib menggunakan istilah, frasa dan/atau kalimat yang sederhana dalam Bahasa Indonesia yang mudah dimengerti oleh konsumen. Informasi tersebut minimal memuat lokasi, jam kerja, nomor telepon, alamat surat atau surat elektronik layanan, tata cara penyampaian, proses penanganan dan pemantauan pengaduan.

PUJK wajib menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan paling

lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan dan dapat diperpanjang 20 (dua puluh) hari kerja berikutnya dengan pemberitahuan tertulis. Contoh alur penanganan pengaduan oleh PUJK tercantum dalam Lampiran I laporan ini.

PUJK dilarang memungut biaya dalam hal memberikan penanganan pengaduan. PUJK wajib mencatat dan memantau pengaduan yang diterimanya. Pada saat penerimaan pengaduan, PUJK wajib memberikan bukti penerimaan kepada konsumen. Setelah itu PUJK mengklasifikasikan pengaduan tersebut dan melakukan analisis dan investigasi pengaduan. Setelah hal tersebut dilakukan, PUJK dapat menentukan bentuk tindak lanjut penyelesaian pengaduan yaitu apabila pengaduan diyakini tidak benar atau pengaduan diyakini benar.

Hasil dari penyelesaian tersebut disampaikan kepada konsumen melalui media yang dipilih dan selanjutnya PUJK dapat melakukan penutupan pengaduan. Persyaratan pengaduan yang dapat diberikan penyelesaian adalah terdapat ketidaksesuaian dengan perjanjian yang telah ditandatangani sebelumnya, terdapat kerugian material, berkaitan dengan aspek finansial, dan konsumen telah memenuhi kewajibannya. Apabila proses penanganan pengaduan secara internal PUJK tersebut (*Internal Dispute Resolution/IDR*) tidak terjadi ketidaksepakatan, maka konsumen dapat menyampaikan pengaduan kepada OJK untuk mendapatkan fasilitas penyelesaian atau kepada Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS).

## IV. Identifikasi Potensi Permasalahan dan Upaya Penguatan Perlindungan Konsumen KPR

*Pada bab ini akan dibahas data Layanan Konsumen OJK terkait KPR disertai penjelasan beberapa jenis permasalahan, identifikasi potensi kerawanan, dan upaya penguatan perlindungan konsumen KPR.*

### 4.1. Layanan terkait KPR yang diterima oleh Layanan Konsumen OJK

<sup>29</sup> Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/PDK.07/2015 tentang Sistem Layanan Konsumen Terintegrasi di Sektor Jasa Keuangan, PDK No.1/PDK.07/2016, Pasal 4 ayat (5).

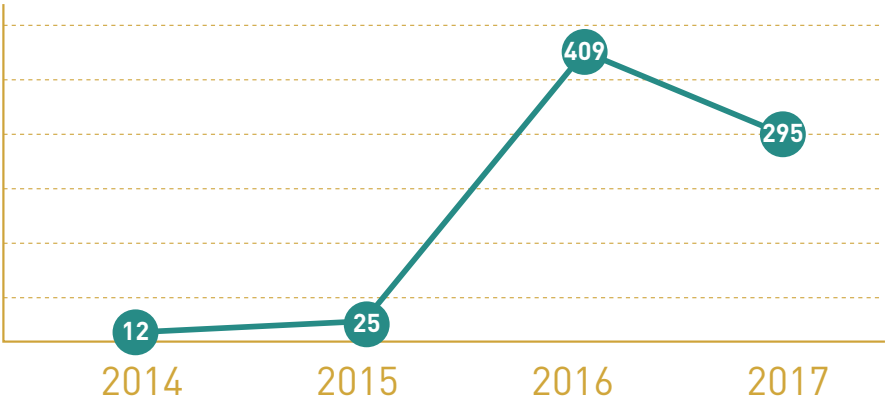
Berdasarkan Peraturan Dewan Komisiner OJK No.1/PDK.07/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/PDK.07/2015 tentang Sistem Layanan Konsumen Terintegrasi di Sektor Jasa Keuangan (PDK Sistem Layanan Konsumen), OJK melakukan fungsi perlindungan konsumen dan masyarakat melalui Layanan Konsumen OJK. Dijelaskan bahwa OJK menyediakan layanan yang terdiri dari Layanan Penerimaan Informasi (Layanan Informasi),

Layanan Pemberian Informasi (Layanan Pertanyaan) dan Layanan penerimaan Pengaduan (Layanan Pengaduan)<sup>29</sup>. Layanan dapat disampaikan melalui surat, surat elektronik (*email*), laman (*website*) OJK, telepon (*contact center*) dan faksimili.

Berdasarkan data statistik Layanan Konsumen OJK, jumlah dan perkembangan layanan terkait produk KPR mulai dari 1 Januari 2014 sampai dengan 30 Juni 2017 tercatat sebanyak 741 layanan.

Grafik 5  
Statistik Layanan Konsumen OJK terkait KPR  
(1 Jan 2014 s.d. 30 Juni 2017)

Perkembangan Layanan Terkait KPR  
(per Tahun)





**Tabel 8**  
**Statistik Layanan Konsumen OJK terkait KPR**  
**berdasarkan Jenis Permasalahan**  
**(1 Jan 2014 s.d. 30 Juni 2017)**

Jenis Permasalahan	2014	2015	2016	2017	Total	%Total
Kredit telah lunas namun agunan atau jaminan belum dikembalikan	3	5	60	42	110	14.8%
Restrukturisasi kredit/pembiayaan		4	57	43	104	14.0%
Pemecahan sertifikat agunan	1	2	29	29	61	8.2%
<i>Developer</i> wan prestasi		3	33	17	53	7.2%
Perubahan suku bunga KPR			29	23	52	7.0%
Keberatan dilaksanakannya lelang			10	34	44	5.9%
Perbedaan perhitungan pengenaan bunga atau cicilan pokok		1	35	8	44	5.9%
Ketidaksesuaian perjanjian kredit	2	3	26	10	41	5.5%
Keberatan biaya tambahan /denda	1	1	20	18	40	5.4%
Pelunasan kredit dipercepat		1	21	15	37	5.0%
Pelaporan Sistem Informasi Debitur		1	12	8	21	2.8%
Produk tidak sesuai penawaran			13	7	20	2.7%
Keberatan Penawaran Produk/ Layanan LJK	1		11	6	18	2.4%
Perilaku <i>debt collector</i>			8	7	15	2.0%
Penolakan atas pengajuan kredit/ pembiayaan yang tidak transparan	1		6	7	14	1.9%
Penjelasan produk		1	6	5	12	1.6%
Pencairan kredit	2	2	6	2	12	1.6%
<i>Take over</i> kredit/pembiayaan		1	6	1	8	1.1%
Belum menerima bukti pelunasan			1	6	7	0.9%
Belum menerima Perjanjian Kredit			6	1	7	0.9%
Pemalsuan data atau dokumen			3	2	5	0.7%
Lamanya proses pengajuan kredit			2	1	3	0.4%

## 4.2. Permasalahan KPR yang Dominan Diterima oleh OJK

Berikut beberapa permasalahan KPR yang paling sering dilaporkan konsumen kepada Layanan Konsumen OJK:

1. Kredit telah dilunasi tapi agunan atau jaminan belum dikembalikan kepada konsumen (debitur).

Jenis permasalahan ini merupakan salah satu permasalahan KPR terbanyak yang tercatat pada Layanan Konsumen OJK.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) telah menyelesaikan pembayaran kewajibannya secara keseluruhan kepada pihak Bank (lunas). Namun setelah beberapa waktu berlalu cukup lama, Sertifikat Hak Milik (SHM) dari properti yang dijaminkan kepada pihak bank, tidak segera dikembalikan kepada konsumen (debitur).

2. Perbedaan perhitungan bunga atau pokok.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa dirugikan oleh pihak bank karena terdapat pengenaan bunga KPR yang berubah sebagaimana yang telah disebutkan dalam perjanjian kredit/pembiayaan. Perubahan tersebut dilakukan tanpa pemberitahuan kepada konsumen (debitur).

3. Penolakan restrukturisasi kredit

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa tidak diperhatikan permintaannya oleh pihak bank atas usulan dilakukannya restrukturisasi kreditnya. Konsumen mengalami kesulitan pembayaran cicilan kreditnya sehingga tidak dapat melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian kredit. Konsumen merasa berhak mendapatkan restrukturisasi karena telah membayar cicilan sekian lama.

4. Keberatan atas pelaksanaan lelang agunan.

Permasalahan kasus ini sebagian besar merupakan kelanjutan dari permasalahan ditolaknya upaya restrukturisasi kredit yang diajukan oleh konsumen (debitur). Pihak bank menolak upaya

restrukturisasi dan menilai bahwa kosumen (debitur) sudah tidak memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran, sehingga lelang agunan terpaksa dilakukan.

5. Keberatan biaya tambahan atau denda.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa dirugikan atas pengenaan biaya terkait KPR-nya yang sebelumnya tidak dijelaskan dalam perjanjian atau akad kredit. Salah satunya berupa pengenaan biaya notaris.

6. Produk tidak sesuai dokumen penawaran.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa dirugikan karena beberapa hal yang disebutkan dalam akad atau kontrak tidak diberikan sebagaimana yang diperjanjikan. Hal tersebut antara lain : biaya asuransi jiwa kredit, properti dijanjikan belum selesai dibangun atau siap pakai, dan perubahan biaya pelunasan dipercepat.

7. Penolakan atas pengajuan kredit/pembiayaan yang tidak dijelaskan.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa tidak diberikan penjelasan yang memadai meskipun beberapa konsumen melaporkan telah membayarkan biaya uang muka dan *appraisal*.

8. Tidak paham atas pengenaan biaya bunga KPR.

Pada permasalahan kasus ini, konsumen (debitur) merasa belum diberikan penjelasan yang memadai mengenai mekanisme pembayaran cicilan dan bunga KPR sehingga menimbulkan perbedaan persepsi dan perhitungan antara konsumen dengan pihak bank.

### 4.3. Potensi Kerawanan pada Produk KPR

Penggunaan produk KPR merupakan sebuah hubungan kegiatan ekonomi yang saling menguntungkan antara konsumen dan pihak perbankan. Konsumen sebagai pengguna KPR akan sangat terbantu dalam memiliki rumah yang diinginkan, sedangkan di sisi lain, pihak perbankan melalui penyaluran KPR-nya dapat terbantu pencapaian target bisnisnya. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai permasalahan yang terjadi.

Berdasarkan data pengaduan Layanan Konsumen OJK di atas, hasil *Focus Group Discussion* (FGD), serta kajian permasalahan terkait KPR, ditemukan beberapa permasalahan utama yang menjadi penyebab dan berpotensi menjadi sengketa antara konsumen dan bank selaku PUJK. Permasalahan-permasalahan tersebut diklasifikasikan dalam beberapa tahapan proses KPR, sebagai berikut:

#### 4.3.1. Permasalahan pada Tahap Pra Kontraktual

Tahap ini merupakan tahap sebelum konsumen dan para pihak terkait KPR sepakat menandatangani kontrak atau perjanjian pembelian rumah melalui KPR.

Beberapa potensi kerawanan dan permasalahan terkait perlindungan konsumen KPR yang perlu diperhatikan pada tahapan ini antara lain adalah :

- a. Belum optimalnya pemahaman masyarakat tentang produk KPR.

Berdasarkan survei OJK yang dilaksanakan pada tahun 2016, indeks literasi keuangan masyarakat di Indonesia sebesar 29,7% dan indeks inklusi keuangan mencapai 67,8%<sup>30</sup>. Dilihat dari angka tersebut, secara umum dapat diartikan bahwa masyarakat Indonesia telah menggunakan produk/layanan keuangan namun belum didukung oleh tingkat pemahaman yang memadai akan produk/layanan keuangan. Rendahnya tingkat pemahaman konsumen tersebut berpotensi mengakibatkan timbulnya sengketa dan kerugian bagi konsumen di kemudian

---

<sup>30</sup> Bahan Pemaparan Survey Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan 2016, OJK

hari. Hal ini sangat penting untuk diperhatikan karena produk KPR akan mempengaruhi kondisi keuangan konsumen dalam jangka panjang.

Beberapa contoh akibat belum optimalnya pemahaman masyarakat atas produk KPR seperti pada permasalahan perhitungan besarnya cicilan atau angsuran yang dihubungkan dengan jenis suku bunga yang diterapkan, perubahan besaran angsuran karena mekanisme *step up*, permasalahan perhitungan pelunasan dipercepat, dan pelaksanaan lelang agunan.

- b. Pengajuan kredit/pembiayaan yang terlalu lama atau tidak diproses.

KPR merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk dapat memiliki rumah dengan dana yang terbatas. Dengan pembelian rumah melalui KPR, konsumen cukup membayar di awal sejumlah uang sebagai *Down Payment* sesuai dengan ketentuan terkait *Loan-to-Value* (LTV). Namun selain pembayaran DP, masih terdapat beberapa hal dan syarat yang harus dipahami dan dipenuhi oleh konsumen terkait proses pengajuan KPR. Diantaranya yaitu dokumen pengajuan, penilaian rumah, kesepakatan suku bunga yang digunakan, serta proses lainnya yang ada dalam produk KPR. Secara umum, proses pengajuan KPR memakan waktu yang relatif cukup lama dan mekanismenya dapat berbeda pada setiap bank yang menyalurkan KPR.

Lamanya proses pengajuan KPR tergantung tahapan proses yang ada pada bank dan dipengaruhi juga oleh kelengkapan surat, persyaratan KPR dan dokumen pendukung lainnya yang diperlukan dari konsumen. Konsumen harus cermat dalam melengkapi persyaratan dokumen pengajuan KPR sehingga proses pengajuan KPR yang diajukan dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada pada bank tersebut.

- c. Penolakan atas pengajuan kredit/pembiayaan KPR.

Setelah mengajukan permohonan KPR, maka pihak perbankan akan melakukan analisa kelayakan, seperti analisa kemampuan pengembalian maupun analisa jaminan. Perbankan melakukan analisa berdasarkan risiko-risiko yang sudah diatur oleh regulasi terkait KPR maupun kebijakan internal pada bank yang

bersangkutan. Hasil dari analisa yang dilakukan oleh bank akan diinformasikan kepada konsumen. Hasil tersebut dapat berupa diterima atau ditolaknya pengajuan KPR oleh calon konsumen. Apabila pengajuan KPR konsumen diterima maka tahapan selanjutnya adalah penawaran syarat-syarat KPR dan berlanjut dengan penandatanganan akad kredit. Sedangkan terhadap proses pengajuan KPR yang ditolak, maka akan berhenti dan tidak dilanjutkan.

Seringkali calon konsumen, sebelum disetujuinya KPR oleh bank, telah bertransaksi dengan pengembang (*developer*) dari perumahan yang diminatinya. Tidak jarang calon konsumen membayar DP atau *booking fee* atas rumah yang diminati. Namun ketika mengajukan permohonan KPR kepada pihak bank, terjadi penolakan pengajuan KPR dikarenakan berbagai macam hal yang didasarkan hasil analisa bank terhadap konsumen.



### 4.3.2. Permasalahan pada Tahap Kontraktual

Pada tahapan kontraktual dilaksanakan penandatanganan perjanjian jual-beli, penandatanganan perjanjian KPR, beserta dokumen lain terkait KPR. Penandatanganan perjanjian jual-beli dilakukan setelah terjadi kata sepakat antara pihak perusahaan pengembang perumahan (*developer*) sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai pihak pemberi kredit. Perjanjian jual beli ini dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh perusahaan pengembang perumahan (*developer*) dan konsumen. Beberapa potensi kerawanan atau permasalahan perlindungan konsumen KPR yang perlu diperhatikan oleh konsumen dan para pihak terkait KPR dalam tahapan ini, antara lain adalah:

- a. Produk/layanan yang tidak sesuai dokumen penawaran.

Ketika menawarkan produk/layanan perbankan khususnya KPR, pihak perbankan melalui tenaga pemasarnya berusaha agar konsumen tertarik dan menggunakan produknya. Berbagai cara dilakukan oleh tenaga pemasar, salah satunya dengan menyampaikan penawaran secara langsung (verbal) kepada calon konsumen.

Seringkali produk/layanan yang disampaikan tenaga pemasar tidak sama dengan apa yang disebutkan bank pada dokumen resmi penawarannya (brosur, *leaflet*, iklan). Contohnya : pada saat penawaran diinformasikan bahwa konsumen dapat menentukan sendiri perusahaan asuransi jiwa kreditnya, namun pada kenyataannya di saat akad kredit, pihak bank yang menentukan perusahaan asuransinya.

- b. Ketidakjelasan biaya-biaya pengurusan.

Pada saat calon konsumen sedang menyelesaikan proses KPR-nya, terdapat biaya-biaya pengurusan yang harus dipersiapkan. Calon konsumen harus mempersiapkan ketersediaan dana tersebut dimana besarnya kebutuhan dana dipengaruhi oleh besarnya jumlah kredit yang diambil dan nilai rumah yang akan dibeli.

Tambahan biaya kepengurusan KPR sering tidak diketahui oleh calon konsumen KPR. Pihak bank seringkali kurang

*Penandatanganan perjanjian jual-beli dilakukan setelah terjadi kata sepakat antara pihak perusahaan pengembang perumahan (developer) sebagai penjual dengan konsumen sebagai pembeli dan bank sebagai pihak pemberi kredit.*

transparan dalam menjelaskan adanya biaya-biaya tambahan kepengurusan KPR ini yang harus dibayarkan oleh calon konsumen. Permasalahan menjadi lebih kompleks jika pihak pengembang perumahan (*developer*) memberikan informasi tidak lengkap, yang seolah-olah calon konsumen hanya perlu mempersiapkan uang muka KPR yang cukup terjangkau namun tidak terinfokan biaya-biaya pengurusan lainnya.

- c. *Developer* wan prestasi atas kewajibannya dalam membangun rumah konsumen.

Saat ini seringkali didapatkan informasi dimana konsumen merasa ditipu oleh *developer*. Kondisi rumah yang dijanjikan akan disediakan oleh *developer* sebagaimana dalam dokumen penawaran tidak diterima sebagaimana semestinya oleh konsumen. Mutu bangunan rumah dan lamanya waktu pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan kontrak menjadi beberapa pengaduan yang seringkali disampaikan oleh konsumen. Bahkan terdapat kondisi dimana *developer* tidak dapat melanjutkan pembanguan rumah karena ijin proyeknya bermasalah dengan Pemerintah Daerah.

- d. Permasalahan mekanisme pencairan kredit yang telah disetujui.

Setelah calon konsumen menyetujui syarat dan ketentuan KPR yang ditentukan oleh bank, maka selanjutnya akan dilakukan penandatanganan perjanjian atau akad KPR. Hasil dari persetujuan tersebut ditindaklanjuti dengan proses pencairan dana. Biasanya bank akan meminta konsumen untuk memiliki rekening pencairan kredit yang dapat dibuat di kantor cabang bank tersebut sebelum akad kredit dilakukan.

Permasalahan seringkali terjadi berkaitan dengan pencairan KPR yang diserahkan kepada pihak pengembang (*developer*), khususnya yang pencairannya dilakukan secara bertahap seperti produk KPR inden. Sesuai ketentuan dan akad, pencairan kredit dilakukan secara bertahap dengan memperhatikan tahapan-tahapan yang diselesaikan oleh pihak pengembang (*by progress*). Namun pada kenyataannya seringkali terjadi pencairan dana tersebut tidak memperhatikan perkembangan yang telah dicapai pengembang sehingga berpotensi merugikan konsumen.



### 4.3.3. Permasalahan pada Tahap Pasca Kontraktual

Tahap ini merupakan periode setelah realisasi transaksi pembelian rumah melalui KPR yang telah dilaksanakan. Konsumen telah mendapatkan atau menempati tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli dari pengembang.

Beberapa potensi kerawanan/permasalahan perlindungan konsumen KPR yang perlu diperhatikan oleh konsumen dan para pihak terkait KPR dalam tahapan ini, antara lain adalah :

a. Penolakan permintaan restrukturisasi kredit (KPR)

Kemampuan dan kelancaran konsumen dalam membayar kewajiban cicilan dapat terganggu oleh suatu kondisi. Hal tersebut dapat disebabkan oleh kondisi internal konsumen (contohnya seperti memiliki utang yang di luar kemampuan) maupun oleh penyebab eksternal (seperti bencana, kecelakaan, hilangnya pekerjaan, dan bangkrutnya usaha karena kondisi ekonomi).

Pada saat terjadi kesulitan membayar cicilan atau kewajiban KPR, maka konsumen dapat menghubungi pihak bank untuk membicarakan upaya yang dapat ditempuh dan disepakati oleh kedua pihak. Permasalahan dapat terjadi pada saat pihak bank tidak dapat menyetujui usulan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh konsumen, dimana menurut konsumen hal tersebut dianggap tidak adil dan bank dianggap tidak bersikap berempati dengan kondisi konsumen.

Secara ketentuan, bank telah memiliki landasan peraturan dalam melakukan restrukturisasi kredit. Sebagaimana diketahui telah terdapat Peraturan Bank Indonesia terkait penilaian aktiva produktif perbankan, yang salah satunya mengatur terkait restrukturisasi kredit. Sesuai dengan peraturan tersebut, pelaksanaan restrukturisasi sepenuhnya merupakan kewenangan bank sepenuhnya dengan memperhatikan aspek penilaian risiko terhadap konsumen yang bersangkutan.



- b. Permasalahan perbedaan perhitungan bunga dan/atau sisa pokok pinjaman.

Terdapat beberapa jenis metode perhitungan bunga pada KPR, yaitu *flat*, efektif, dan anuitas. Tiap jenis metode bunga tersebut mempunyai cara perhitungan yang berbeda-beda. Pengenaan bunga KPR flat sebesar 10% tentu tidak sama dengan bunga kredit efektif sebesar 10%. Konsumen seringkali tidak memperhatikan terhadap jenis dan metode pengenaan bunga pada KPR yang mereka pilih dan dampaknya di kemudian hari.

Permasalahan dapat terjadi ketika konsumen menanyakan sisa kewajibannya kepada pihak bank dan bermaksud untuk melunasi sisa pinjaman KPR. Konsumen seringkali merasa kaget atau tidak terinformasikan dengan sisa jumlah kewajiban yang belum dibayar karena merasa telah sekian lama mengangsur cicilan KPR. Hal ini karena konsumen tidak paham dengan metode perhitungan suku bunga KPR yang telah disepakati dalam perjanjian.

Pihak bank wajib memastikan bahwa konsumen telah memahami pilihan jenis bunga KPR-nya dan konsekuensi atas pembayaran kewajiban sampai dengan diselesaikannya cicilan KPR.

- c. Kredit telah lunas, namun agunan/jaminan belum dikembalikan kepada konsumen.

Salah satu permasalahan yang juga sering terjadi pada akhir tahapan KPR adalah tidak diselesaikannya atau dikembalikannya dokumen agunan/jaminan kepada konsumen sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti permasalahan pada saat pengurusan pengalihan hak dan pemasangan hak tanggungan atas jaminan KPR konsumen.

Berkaitan dengan belum dikembalikannya dokumen agunan berupa sertifikat bukti kepemilikan rumah melalui KPR, seringkali hal tersebut diakibatkan oleh kondisi di mana pada saat dilakukan akad kredit, sertifikat rumah konsumen masih berupa sertifikat induk. Pihak *developer* menjanjikan pada waktu tertentu akan melakukan pemecahan sertifikat induk tersebut sesuai dengan kepemilikan masing-masing konsumen. Namun

sampai dengan waktu diselesaikannya seluruh kewajiban oleh konsumen, sertifikat induk tersebut belum dilakukan pemecahan oleh *developer*. Bahkan pada beberapa kasus pengaduan KPR, sertifikat induk juga diagunkan oleh pihak *developer* untuk mencari tambahan dana.

Pihak bank sebagai penyalur KPR seharusnya ikut proaktif membantu konsumen dalam monitoring pengurusan sertifikat induk tersebut untuk menghindarkan kerugian pada konsumennya.

d. Keberatan dilaksanakannya lelang agunan/jaminan.

Untuk meyakini kemampuan membayar kembali pinjaman oleh konsumen, bank dapat meminta agunan/jaminan atas kredit yang disalurkan. Begitu pula halnya dalam KPR, bank dapat meminta konsumen untuk menyerahkan agunan/jaminan. Pada dasarnya, agunan/jaminan merupakan alternatif pembayaran kewajiban kredit dari konsumen. Namun utamanya adalah kemampuan membayar kembali dari konsumen. Dalam hal konsumen tidak dapat membayar kewajiban berdasarkan perjanjian kredit, maka sebagaimana telah diatur oleh ketentuan yang ada, bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan/jaminan, salah satunya dengan cara melakukan lelang agunan.

Dalam pelaksanaannya lelang agunan sering menjadi permasalahan karena beberapa penyebab, diantaranya seperti : pihak bank tidak memberikan penjelasan dan surat peringatan/pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada konsumen, nilai hasil lelang yang jauh di bawah harga pasar, dan tidak disampaikan informasi hasil lelang kepada konsumen.

*Upaya penguatan perlindungan konsumen KPR menjadi tanggung jawab semua pihak yang terkait dengan KPR.*

## **4.4. Upaya Penguatan Perlindungan Konsumen KPR**

### **4.4.1. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Bank.**

Upaya penguatan perlindungan konsumen KPR menjadi tanggung jawab semua pihak yang terkait dengan KPR. Bank sebagai penyalur KPR merupakan pihak pertama yang berkewajiban untuk dapat mewujudkan perlindungan konsumen KPR yang disalurkaninya tersebut.

Sebagaimana ketentuan pada Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, disebutkan bahwa perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan menerapkan beberapa prinsip yang terdiri dari : transparansi, perlakuan yang adil, keandalan, kerahasiaan dan keamanan data/informasi Konsumen, serta penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa Konsumen secara sederhana, cepat, dan biaya terjangkau.

Memperhatikan ketentuan POJK dimaksud, maka upaya penguatan perlindungan konsumen KPR oleh bank seharusnya berlandaskan pada prinsip-prinsip tersebut, dengan penguatan sebagai berikut :

a. Penguatan terhadap prinsip transparansi.

Prinsip transparansi berupa pemberian informasi mengenai produk dan/atau layanan kepada konsumen secara jelas, lengkap, dengan bahasa yang mudah dimengerti. Pemberian informasi KPR tersebut dapat disiapkan melalui dokumen tercetak (brosur, *leaflet*) maupun secara online (*website*, media sosial)

Prinsip transparansi terkait produk KPR dilakukan dengan menyampaikan informasi yang jelas kepada konsumen mengenai karakteristik produk KPR, manfaat, biaya bunga dan biaya lainnya, serta potensi risiko yang mungkin dihadapi. Penyampaian informasi tersebut dapat dilengkapi dengan simulasi, terutama yang berkaitan dengan pengenaan dan jenis bunga kredit yang akan digunakan oleh konsumen. Sehingga

dengan demikian, konsumen akan memahami gambaran kewajibannya selama masa pinjaman, karena produk KPR akan mempengaruhi kondisi keuangan konsumen dalam waktu yang lama (beberapa tahun).

Pihak bank wajib memastikan bahwa produk KPR yang akan digunakan oleh konsumennya merupakan produk yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan konsumen (*suitability*).

b. Penguatan terhadap prinsip perlakuan yang adil.

Bank wajib berlaku adil dan tidak diskriminatif, dalam arti memperlakukan konsumennya dengan tidak membedakan suku, agama, ras, maupun strata ekonomi. Pihak bank wajib memberikan akses yang setara kepada calon konsumennya dalam upaya mendapatkan produk KPR-nya.

c. Penguatan terhadap prinsip keandalan.

Prinsip keandalan dalam perlindungan konsumen adalah segala sesuatu yang dapat memberikan layanan yang akurat melalui sistem, prosedur, infrastuktur, dan sumber daya manusia yang andal. Dalam kaitannya dengan produk KPR, bank wajib memastikan bahwa pelayanannya didasari oleh sistem dan prosedur (SOP) yang baku, SDM yang terampil, serta tata kelola proses (termasuk pengurusan dokumen) yang baik.

d. Penguatan terhadap prinsip kerahasiaan dan keamanan data/informasi konsumen.

Prinsip ini berkaitan dengan upaya menjaga keamanan data dan/atau informasi konsumen, yang hanya menggunakannya sesuai dengan kepentingan dan tujuan yang disetujui oleh konsumen, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dikaitkan dengan prinsip ini, pihak bank yang menawarkan produk KPR wajib menjaga keamanan data serta dana simpanan dan/atau asset lain milik konsumen yang berada dalam tanggung jawab bank, kecuali diperlukan oleh pihak lain yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan.

- e. Penguatan terhadap prinsip penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa konsumen secara sederhana, cepat, dan biaya terjangkau.

Berkaitan dengan prinsip ini, pihak bank wajib menyediakan dan melaksanakan proses penanganan pengaduan secara internal dengan baik dan akuntabel sebagaimana standar *Internal Dispute Resolution* (IDR) yang telah disusun oleh OJK. Dalam hal diperlukan, maka penanganan pengaduan dan sengketa konsumen dapat dilanjutkan upaya penyelesaiannya melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) yang telah terdaftar di OJK.

#### 4.4.2. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Pemerintah dan Otoritas Terkait.

Upaya penguatan perlindungan konsumen KPR juga harus dilakukan oleh Pemerintah dan Otoritas terkait sektor properti. Hal ini karena proses kepemilikan rumah melalui KPR juga melibatkan beberapa pihak yang berperan didalamnya.

Pihak-pihak tersebut berkaitan dengan aspek ketersediaan lahan, aspek legalitas proyek/rumah, aspek pembangunan rumah, aspek penyaluran KPR, aspek legalitas dokumen, sampai dengan aspek pelaksanaan pelelangan rumah (jika terjadi kondisi wanprestasi). Sehingga untuk itu, dalam melakukan upaya perlindungan konsumen KPR, diperlukan upaya secara koordinatif agar terwujud perlindungan konsumen KPR yang efektif.

Dengan upaya yang lebih koordinatif tersebut maka pelaksanaan perlindungan konsumen juga akan terlaksana secara komprehensif dan tidak tumpang-tindih.

#### 4.4.3. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Konsumen.

Sebagai pengguna produk (termasuk KPR), konsumen tentunya memiliki hak dan kewajiban. Terkait perlindungan konsumen, konsumen harus memahami setidaknya terdapat 10 (sepuluh) jenis hak sebagai konsumen sebagai berikut<sup>31</sup> :

1. Hak untuk memperoleh keamanan dan keselamatan, dimana

---

<sup>31</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm.104

hak ini berfungsi untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang dan/atau jasa yang dibelinya.

2. Hak untuk memilih, yakni hak bagi konsumen untuk bebas memilih produk. Hak ini berkaitan dengan larangan praktek monopoli dan persaingan usaha yang tidak sehat, seperti praktek memaksa konsumen untuk membeli produk yang bukan pilihannya.
3. Hak untuk mendapatkan informasi, yakni hak agar konsumen memperoleh gambaran yang lengkap dan benar mengenai barang dan/atau jasa yang digunakannya.
4. Hak untuk didengar, yaitu hak bagi konsumen untuk bertanya tentang kualifikasi produk dan melakukan pengaduan atas kerugian yang dialami konsumen dari pemakaian produk.
5. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup, dimana hak ini merupakan hak yang paling mendasar bagi setiap manusia dan makhluk hidup lainnya.
6. Hak untuk memperoleh ganti rugi, yaitu hak untuk memulihkan keadaan akibat produk yang rusak atau tidak sesuai janji.
7. Hak untuk memperoleh edukasi konsumen, yaitu hak untuk mendapatkan penjelasan sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk.
8. Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat, yaitu hak untuk memperoleh informasi tentang kondisi lingkungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997.
9. Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya, yaitu hak konsumen agar terhindar dari permainan harga yang tidak wajar yang dilakukan para pelaku usaha.
10. Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut, yaitu hak agar konsumen dipermudah mendapatkan penyelesaian permasalahannya dengan pelaku usaha.

Pemahaman konsumen terkait hak-hak di atas sangat penting agar dapat bertindak sebagai konsumen yang bijak, kritis, dan

mandiri. Jika terjadi tindakan yang tidak adil terhadap dirinya, maka konsumen dapat menyadari kondisi tersebut dan dapat bertindak lebih lanjut untuk memperjuangkan hak-haknya sesuai ketentuan.

#### **4.4.4. Penguatan Perlindungan Konsumen KPR oleh Pihak Terkait.**

Selain penguatan yang dilakukan oleh pihak bank, otoritas, dan konsumen sendiri, penguatan perlindungan konsumen juga wajib dilakukan oleh pihak terkait lainnya. Pihak tersebut seperti: Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perusahaan asuransi, kantor jasa penilai publik, serta asosiasi. Meskipun tidak memiliki kewenangan langsung terhadap pengaturan di bidang properti khususnya KPR, namun pihak-pihak terkait tersebut di atas berkaitan langsung pekerjaannya dengan KPR.



## V. Kesimpulan dan Rekomendasi

### 5.1. Kesimpulan

*Berdasarkan hasil kajian dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:*



1. KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian dan/atau renovasi dan/atau pembangunan rumah. Produk KPR merupakan produk keuangan yang memiliki karakteristik yang cukup kompleks dan sangat memerlukan pemahaman. Hal ini karena sampai dengan dimilikinya rumah oleh konsumen terdapat keterkaitan dengan beberapa pihak dan memiliki konsekuensi dalam jangka menengah atau panjang terhadap kondisi keuangan konsumen (pembayaran cicilan).
2. Memperhatikan data Layanan Konsumen OJK didapatkan informasi jika banyak pertanyaan dan permasalahan KPR yang disampaikan oleh konsumen karena ketidakpahaman atas kontrak/perjanjian yang telah disepakati dan proses KPR.
3. Permasalahan pada produk KPR yang paling banyak dilaporkan kepada Layanan Konsumen OJK antara lain mengenai dokumen agunan yang belum dikembalikan meskipun kredit telah dilunasi, keberatan pelaksanaan lelang agunan, keberatan atas biaya tambahan, produk (rumah) yang tidak sesuai penawaran, pengajuan kredit yang lama diproses oleh bank, penolakan permintaan restrukturisasi kredit dan penolakan atas pengajuan kredit yang dinilai tidak memberikan penjelasan yang memadai.

4. Menelaah permasalahan yang seringkali terjadi dan dilaporkan kepada OJK menghasilkan kesimpulan bahwa terdapat beberapa potensi kerawanan dan permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen terkait KPR pada setiap tahapan pelaksanaannya, mulai dari tahapan pra kontraktual, tahap kontraktual, sampai dengan pasca kontraktual.
5. Potensi kerawanan dan permasalahan perlindungan konsumen terkait KPR ini disebabkan oleh beberapa hal seperti: masih rendahnya pemahaman produk dan proses KPR oleh konsumen, banyaknya pihak yang berperan dalam sektor properti, belum adanya pengawasan bagi pihak pembangun (*developer*), dan permasalahan pada saat proses persetujuan KPR kepada konsumen oleh pihak bank.

## 5.2. Rekomendasi

*Berdasarkan kajian dan kesimpulan tersebut di atas, maka berikut adalah rekomendasi dalam memperkuat perlindungan konsumen KPR:*

1. Peningkatan literasi masyarakat dan calon konsumen tentang produk KPR.

Baik bank, masyarakat, maupun calon konsumen memastikan bahwa hal-hal penting yang berkaitan dengan produk KPR telah dipelajari dan dipahami. Hal-hal utama yang wajib dipelajari dan dipahami oleh konsumen tersebut antara lain mengenai manfaat produk, besaran dan perhitungan kewajiban (cicilan dan bunga), biaya-biaya pengurusan, pihak-pihak yang terlibat dan perannya, dan ketentuan apabila terjadi wanprestasi.

Sehubungan dengan hal tersebut, sebagai bagian dari penyusunan kajian KPR ini, OJK telah menyiapkan *booklet* mengenai bagaimana memahami produk KPR secara singkat dan mudah dipahami yang bisa digunakan oleh pelaku usaha (bank) dalam menjelaskan produk KPR kepada calon konsumennya.

2. Pelaku Usaha Jasa Keuangan (dalam hal ini bank) perlu memastikan agar hal-hal yang seringkali menjadi potensi permasalahan dominan dalam proses KPR dapat diantisipasi dengan baik sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku.

Potensi permasalahan KPR tersebut setidaknya meliputi:

- a. Relatif lamanya proses pengajuan kredit/pembiayaan.

Diperlukan unit kerja dan mekanisme yang khusus menangani layanan/produk KPR. Hal ini diperlukan agar proses KPR dapat berjalan dengan baik dan tetap memperhatikan aspek kehati-hatian. Pembentukan unit kerja dan mekanisme tersendiri bagi produk KPR yang tidak tercampur dengan segmen kredit konsumen perlu dilakukan mengingat produk KPR memerlukan kajian yang lebih komprehensif.

- b. Penolakan atas pengajuan kredit/pembiayaan.

Diperlukan pemberian *update* informasi kepada konsumen terkait proses permintaan KPR yang diajukannya sesuai SLA bank masing-masing. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan permasalahan konsumen yang telah membayarkan biaya DP (*down payment*) atau *booking fee* sebelum pengajuan KPR disetujui oleh pihak bank.

- c. Produk/layanan tidak sesuai dokumen penawaran.

Perlu dipastikan adanya waktu pembahasan khusus dengan calon konsumen terkait penawaran KPR yang setidaknya meliputi hak, kewajiban, syarat, dan ketentuan KPR. Hal ini bertujuan agar terjadi kesamaan pemahaman antara apa yang ditawarkan oleh pihak bank dengan apa yang akan diperoleh (ekspektasi) calon konsumen. Jenis dan cara perhitungan bunga bank juga harus dipahami dan disepakati dengan calon konsumen sedari awal.

Agar dipertimbangkan untuk disusun *minimal requirement* Formulir Pengajuan KPR, dimana didalamnya terdapat hal-hal yang diantaranya berkaitan dengan penentuan asuransi, pihak notaris/PPT, jasa penilai, serta pihak-pihak lain yang terkait KPR.

d. *Developer* wanprestasi

Untuk dapat menghindari permasalahan terkait wanprestasinya *developer*, perlu dipastikan adanya SOP, standarisasi perjanjian baku, dan standarisasi mekanisme perjanjian kerjasama antara bank dan *developer* terkait pemasaran rumah siap huni maupun rumah inden.

e. Penolakan permintaan restrukturisasi kredit.

Permasalahan terjadi pada saat pihak bank tidak menyetujui usulan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh konsumen, dimana menurut konsumen hal tersebut dianggap tidak adil dan bank dianggap tidak bersikap berempati dengan kondisi konsumen.

f. Keberatan biaya tambahan/denda

Diperlukan adanya pemberian informasi yang lengkap dan jelas terkait keseluruhan jenis dan besaran biaya yang dibebankan kepada konsumen dalam proses KPR. Informasi terkait keseluruhan jenis dan besaran biaya tersebut dapat dicantumkan pada dokumen persetujuan kredit yang harus ditandatangani konsumen sebelum dilaksanakan akad kredit.

g. Pencairan KPR inden.

Perlu dipastikan adanya mekanisme yang baik terkait pengawasan pencairan kredit untuk produk KPR inden. Mekanisme pencairan tersebut harus dipahami dan disetujui oleh pihak terkait, yaitu pihak bank, konsumen, dan *developer*. Pencairan kredit produk KPR inden harus memperhatikan capaian pembangunan yang telah dilakukan oleh pihak *developer*.

h. Kredit lunas namun agunan/jaminan belum diserahkan kembali kepada konsumen.

Untuk memitigasi risiko tidak diserahkannya agunan/jaminan ketika kredit telah lunas (terutama pada KPR inden), maka dapat dilakukan upaya pencegahan permasalahan oleh bank berupa mekanisme monitoring

agunan pada KPR-nya, termasuk di dalamnya pemecahan, pendaftaran, dan penerbitan sertifikat kepemilikan rumah bagi konsumennya.

i. Keberatan lelang.

Untuk dapat menghindari permasalahan terkait lelang agunan/ jaminan maka diperlukan adanya pemberian informasi dan pemahaman kepada konsumen terkait proses pelaksanaan lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hal upaya lelang tetap harus dilakukan oleh pihak bank, maka bank wajib memberikan informasi dan menjelaskan tahapan lelang kepada konsumen mulai dari rencana lelang, pendaftaran lelang, nilai lelang, rencana pelaksanaan lelang sampai dengan hasil lelang yang disertai dengan segala dokumen pendukung.

### 3. Konsumen

Upaya yang dapat dilakukan sendiri oleh konsumen dalam meningkatkan perlindungannya ketika menggunakan produk KPR adalah:

- a. Memperhatikan dan memeriksa profil dan *track record* dari pihak pengembang (*developer*) rumah yang akan dibeli melalui KPR.
- b. Memahami dengan seksama dokumen penawaran produk dan/atau layanan KPR yang akan digunakan.
- c. Memastikan status pinjamannya pada bank/lembaga pembiayaan lainnya (apabila ada) dalam keadaan lancar.
- d. Memastikan KPR telah disetujui sebelum melakukan pembayaran *down payment* (uang muka) untuk rumah yang akan dibeli.
- e. Memahami dan mengetahui sepenuhnya perihal isi, hak dan kewajiban (konsekuensi), syarat dan ketentuan yang dituangkan pada Perjanjian KPR.
- f. Memperhatikan dan mengetahui seluruh dokumen yang berkaitan dalam proses KPR dan meminta daftar dokumen yang akan diterima (*TBO/To-Be-Obtained*) beserta tanda

terima dokumen.

- g. Melakukan monitoring pembangunan objek KPR (terutama rumah inden) dan pemenuhan dokumen yang akan diterima (*TBO/To-Be-Obtained*)
- h. Memeriksa dengan seksama kondisi fisik objek KPR pada saat serah-terima dan memastikan telah sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan. Laporkan secara langsung jika terdapat ketidaksesuaian.
- i. Monitoring proses pembuatan dokumen yang akan diterima (*TBO/To-Be-Obtained*) yang terkait KPR dan menanyakan secara berkala kepada pihak bank.
- j. Melakukan pengkinian data dan informasi pribadi kepada pihak bank dalam hal terjadi perubahan.
- k. Perhatikan dan manfaatkan masa retensi yang tercantum dalam perjanjian pemesanan unit.
- l. Pastikan dokumen yang akan diterima (*TBO/To-Be-Obtained*) telah selesai dan lakukan penyimpanan dengan baik.
- m. Melakukan pembayaran angsuran tepat waktu sesuai perjanjian KPR.
- n. Mengkomunikasikan kepada pihak bank jika terjadi kendala (*wanprestasi*) dalam pembayaran cicilan KPR.
- o. Memahami tata cara melakukan pengaduan terkait KPR kepada setiap pihak yang terkait (bank, *developer*, OJK, Kemenpupera, BPN, notaris, dan lain-lain).

## Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

# DAFTAR PUSTAKA

## BUKU, NASKAH ILMIAH DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011)

Badan Pusat Statistik, *Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun*, Jakarta, 2015

Charles A. Calhoun, *Housing Finance Assessment for Thailand*, 2005, Thailand

Dutch Banking Association, *the Dutch Mortgage Market*, 2014.

Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia dan Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada, *Kesejahteraan Rakyat atas Papan "Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan"*

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti

Nasution, AZ, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar harapan, Jakarta, 1999

Otoritas Jasa Keuangan, *Bahan Pemaparan Survey Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan 2016*

Otoritas Jasa Keuangan, *Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan tentang Perubahan atas Peraturan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/PDK.07/2015 tentang Sistem Layanan Konsumen Terintegrasi di Sektor Jasa Keuangan*, PDK No.1/PDK.07/2016, Pasal 4 ayat (5).

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

Sularsi dkk, Kajian mengenai Praktek Perbankan di Indonesia terhadap Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam kaitannya dengan Prinsip-prinsip Perlindungan Konsumen, Jakarta : Perkumpulan Prakarta, 2016

Woko Suparwoko, Kebijakan Dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara Di Asia-Pasifik, 2013

World Bank, Population Rangking, 2016

## **WEBSITE**

<http://keuangansyariah.mysharing.co>

<http://m.viva.co.id>

<http://properti.kompas.com>

<http://surlenez.com>

<http://www.bi.go.id>

<http://www.bpn.go.id>

<http://www.btn.co.id>

<http://www.brisyariah.co.id>

<http://www.housing-estate.com>

<http://www.lamudi.co.id>

<http://www.pu.go.id>

<http://www.rumah.com>

<http://www.selagimuda.co.id>

<https://infobanksyariah.wordpress.com>

<https://blog.duitpintar.com>

<https://www.asura.co.id>

<https://www.cekaja.com>

<https://www.cermati.com>

<https://www.halomoney.co.id>

<https://www.rumah123.com>