

**ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH
SECARA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI
PERUM-PERUMNAS TERHADAP KONSUMEN
(Studi di Perum Perumnas)**

SKRIPSI

OLEH

**RONY MALEMTA GINTING
17.840.0020**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2022**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 27/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)27/6/22

**ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH
SECARA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI
PERUM-PERUMNAS TERHADAP KONSUMEN
(Studi di Perum Perumnas)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area



Oleh:
RONY MALEMTA GINTING
17.840.0020

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2022**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 27/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)27/6/22

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH SECARA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PERUM-PERUMNAS TERHADAP KONSUMEN . (STUDI DI PERUM PERUMNAS).

Nama : RONY MALEMTA GINTING

Npm : 17.840.0020

Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Marsella, SH,M.kn

Dr. Wessy Trisna S.H., M.H

Diketahui

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Muhammad. Citra Ramadhan, SH, MH

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2022**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 27/6/22

Access From (repository.uma.ac.id)27/6/22


HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar serjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat didalam skripsi ini.

Medan, 22-Desember-2022




Rony Malemta Ginting
17.840.0020

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rony Malemta Ginting

NPM : 17.840.0020

Program Studi : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area hak bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen (Studi di Perum Perumnas)".

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada Tanggal : 22 Desember 2022

Yang Menyatakan,



(Rony Malemta Ginting)

ABSTRAK

ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH SECARA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PERUM- PERUMNAS TERHADAP KONSUMEN (Studi di Perum Perumnas)

OLEH:

RONY MALEMTA GINTING

NPM : 178400020

BIDANG HUKUM PERDATA

Di era ini pemerintah lebih memperhatikan peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama kelompok berpenghasilan rendah, karena berpenghasilan rendah adalah salah satu pekerjaan yang paling umum di Indonesia saat ini. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah pinjaman yang diberikan oleh bank dan merupakan bagian dari program pemerintah. Subsidi akan tergantung pada tingkat kredit atau uang muka. Nomor menurut undang-undang. Perpres No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan fasilitasi dan/atau membantu membangun dan membeli rumah. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS dan bagaimana bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di PERUM PERUMNAS MARTUBUNG PERUMPERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) Jalan Tuar Raya No. 03 Griya Martubung, (20252) Medan. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder. Data tersebut dikumpulkan dengan metode studi pustaka dan studi lapangan. Data yang telah dikumpulkan dianalisa secara kualitatif. Sifat Penelitian yang dilakukan adalah sifat penelitian secara deskriptif analisis. Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan adalah Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS yaitu dilakukan dengan cara melihat keabsahan dari sebuah perjanjian jual beli (AJB), mensurvei bersih sisa hutang kreditur yang eblum mencapai presatasinya dan melihat isi dari sebuah isi dari perjanjian Perjanjian Kredit dan bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS yaitu melakukan lelang.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan konsumen

ABSTRACT

LEGAL ASPECTS OF HOUSE SALE-BUYING AGREEMENTS ON HOUSE OWNERSHIP CREDIT (KPR) IN PERUM- PERUMNAS TO CONSUMERS (Study at Perum Perumnas)

BY:

Rony Malemta Ginting

NPM : 178400020

CIVIL LAW

In this era, the government pays more attention to improving people's welfare, especially low-income groups, because low-income is one of the most common jobs in Indonesia today. Subsidized Home Ownership Loans (KPR) are loans provided by banks and are part of a government program. The subsidy will depend on the level of credit or down payment. Number according to law. Presidential Decree No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlements, low-income communities receive home ownership support through facilitation policies and/or help build and buy houses. The formulation of the problem in this thesis is how the legal procedure for the house sale and purchase agreement with home ownership credit (KPR) at PERUM PERUMNAS and what form of settlement, if there is a default on the home sale and purchase agreement on home ownership credit (KPR) at PERUM PERUMNAS. The legal research method used is normative juridical which is descriptive. The research location was conducted at PERUM PERUMNAS MARTUBUNG PERUM-PERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) Jalan Tuar Raya No. 03 Griya Martbung, (20252) Medan. The data used consists of primary and secondary data. The data was collected by the method of literature study and field study. The data that has been collected was analyzed qualitatively. The nature of the research conducted is the nature of the research with descriptive analysis. Based on the results of the author's research, what is done is the legal procedure for the home sale and purchase agreement by means of a home ownership loan (KPR) at PERUM PERUMNAS, which is done by looking at the validity of a sale and purchase agreement (AJB), surveying the net remaining creditors' debts that have not yet reached their achievement and seeing the contents of the contents of the credit Agreement and the form of settlement, in the event of a default.

**Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Home Ownership Credit
(KPR) and Consumers**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis ucapkan kepada TUHAN YESUS KRISTUS, karena belas kasih dan kemurahan Tuhan yang telah memberikan hikmat dan pengetahuan kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir penulis dalam mencapai gelar di jenjang pendidikan Strata-1.

Penyelesaian tugas akhir penulis ini menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada bidang Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area. Penulis membuat skripsi dengan judul **Aspek jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah di perumperumnas (Studi Di Kantor Perum Perumnas).**

Penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis, sehingga dalam menyelesaikan seluruh proses pendidikan dan penulisan skripsi ini, banyak pihak yang telah turut memberi kontribusi yang sangat berarti bagi penulis. Karena itu, inilah kesempatan dan tempat yang tepat bagi penulis untuk menyampaikan ucapan terimakasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi Amri, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Zaini Munawir, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Ridho Mubarak, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

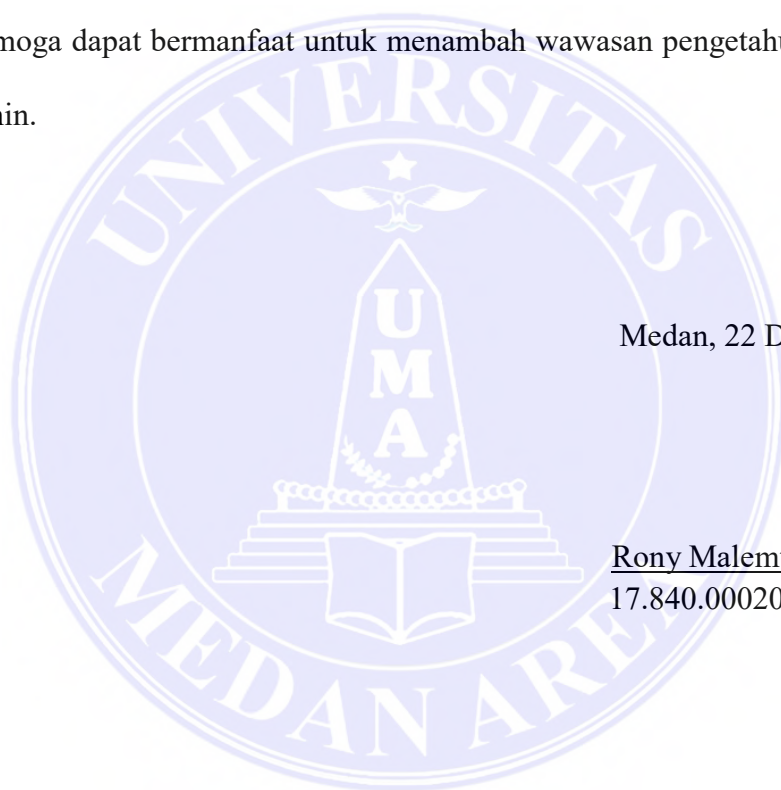
5. Ibu Marsella, SH,M.kn selaku pembimbing I yang telah memberikan ilmu, arahan, dan nasihat selama penulisan skripsi, serta memotivasi penulis untuk tetap semangat menyelesaikan skripsi.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku ketua bidang hukum perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Ibu Dr. Wessy Trisna S.H., M.H selaku pembimbing II Yang telah memberikan ilmu, arahan, dan nasihat penulis selama penulisan skripsi, serta memotivasi penulis untuk tetap semangat menyelesaikan skripsi.
8. Ibu ika khairunnisa Simanjuntak, S.H. MH selaku sekretaris seminar yang memberikan saran dan perbaikan penulisan kepada penulis.
9. Bapak, ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area serta seluruh Staff Administrasi yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepala Pimpinan (Perum perumnas) beserta jajarannya, yang sudah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di DPERUM PERUMNAS.
11. Kedua Orangtua penulis, yang penulis sangat cintai. Untuk segala hal yang sudah dilakukan dan diberikan kepada penulis, termasuk doa yang sangat penulis butuhkan. Kiranya belas kasih dan kemurahan Tuhan selalu mengikuti tiap langkah papa dan mama.
12. Terimakasih kepada orang terkasih Novita Tarigan Amd.kes yang selalu mau mendukung kepada penulis agar penulis selalu semangat.
13. Sahabat-sahabat terkasih penulis, Toper Sirait, Fanilia lase , Rotua Harianja, Anggi Situmorang, Aldi Mastara, yang selalu mau memberikan tawa, serta

dukungan yang diberikan kepada penulis agar penulis tetap semangat dalam pengerjaan penelitian.

14. Dan terimakasih juga untuk seluruh orang yang menjadi perpanjangan tangan Tuhan untuk membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Untuk kebaikan dan kontribusi yang sudah diberikan kepada penulis, biarlah Tuhan Yesus Kristus yang membalas semuanya.

Pada akhirnya, skripsi ini dapat penulis sajikan kepada seluruh pembaca, semoga dapat bermanfaat untuk menambah wawasan pengetahuan kita semua, amin.



Medan, 22 Desember 2022

Rony Malemta Ginting
17.840.00020

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

LEMBAR ORIGINALITAS

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Hipotesis	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....12

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	12
1. Pengertian Perjanjian	12
2. Syarat Sah Perjanjian	15
3. Jenis-jenis Perjanjian.....	15
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	20
1. Pengertian Jual Beli.....	20
2. Jenis-Jenis Jual Beli	21
3. Syarat sahnya jual-beli	22
C. Tinjauan Umum Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah.....	23
1. Pengertian Rumah	23
2. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah	25
3. Syarat dan Ketentuan Umum Kredit	28
4. Pengertian Perum-Perumnas dan Peraturan Pemerintah.....	29
D. Tinjauan Umum Tentang Konsumen.....	30
1. Pengertian Konsumen	31
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	31

BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	33
1. Waktu Penelitian	33
2. Tempat Penelitian.....	33
3. Metodologi Penelitian	34
B. Jenis Penelitian	34
1. Sifat Penelitian	34
2. Teknik Pengumpulan Data.....	35
3. Analisis Data	35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	
1. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Perjanjian Jula Beli Rumah Secara KPR	36
2. Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Jual Beli Rumah Secara KPR	42
B. Pembahasan	
1. Prosedur Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perum Perumnas	46
2. Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perum Perumnas	52

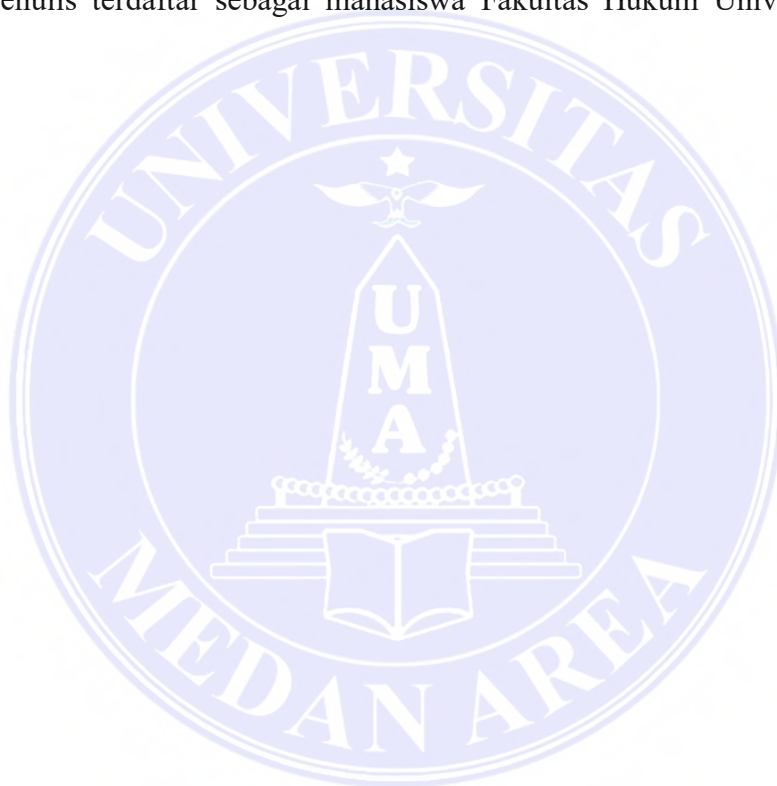
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.	60
B. Saran	61

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Medan Pada tanggal 24 Maret 1998 dari ayah Johannes Ginting dan ibu Arihta Barus. Penulis merupakan putra Tunggal Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar di SD Harvard School Medan dan tamat pada tahun 2010. Kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Swasta Anugrah Harapan Bangsa Medan dan tamat pada tahun 2013. Kemudian melanjutkan SMA Anugrah Harapan Bangsa selesai pada tahun 2016. Pada tahun 2017 penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. : Surat balasan Riset dari Perum Perumnas Sebagai bukti bahwa Mahasiswa yang bersangkutan telah melakukan Penelitian sejak tanggal 5 Maret 2021 sampai dengan tanggal 5 April 2021.

Lampiran II. : Hasil wawancara dengan Bapak



LEMBAR ORIGINALITAS

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat didalam skripsi ini.

Medan, 22 Desember 2022

RONY MALEMTA GINTING

17.840.0020

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perjanjian diatur dalam buku III BW (K.U.H. Perdata) sebagai bagian dari BW yang terdiri dari IV Buku. Buku I mengenai Hukum perorangan / *personenrecht*, Buku II memuat ketentuan Hukum kebendaan/*Zakenrecht*, Buku ke IV mengatur pembuktian dan kadaluarsa / *Bewijs en Verjaring*. BW (K.U.H. Perdata) sebagai Undang-undang mulai berlaku atau diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 (St.No.23/1847). Dari tahun pengundungannya jelas dapat kita ketahui BW yang ada di dalam Buku ke-III mengatur Hukum Perjanjian adalah Undang undang produk Kolonial BELANDA. BW pada keseluruhannya sebagai Hukum :

- a. Yang mempergunakan azas konkordan dengan hukum yang berlaku di negeri Belanda.
- b. Jiwa dan ketentuan sependapat mungkin mengatur dan menjaga kepentingan- kepentingan orang Belanda/Eropa yang ada di Indonesia, dan sekaligus juga bertujuan mengejar pemenuhan kepentingan-kepentingan Negara Belanda sendiri.¹

Pada dasarnya menurut isinya hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata)². Pada dalam bidang ilmu hukum, kita mengenal subjek hukum, bukan hanya orang (manusia) tetapi juga badan hukum. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa hukum perdata adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara subjek

¹ M. Yahyah Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni Bandung, 2019, Hal.3

² Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, Hal.1

hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat³. Hukum perdata juga dapat dibedakan dalam arti materil dan dalam arti formil. Hukum perdata dalam arti materil adalah KUHPerdata. Hukum materil mengatur tentang hak dan kewajiban. Sedangkan hukum formil mengatur bagaimana caranya menjalankan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu⁴. Kondifikasi hukum perdata yang pertama dapat dibukukan pada abad keenam (masehi), bernama: *Corpus Iusris Civilis* yang memerintah antara tahun 524- 565 (masehi).⁵ Hukum perdata juga dapat di artikan dalam arti luas dan sempit. Hukum perdata dalam arti sempit ialah, meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, yaitu: Hukum pribadi, Hukum Belanda (Hukum Harta Kekayaan), hukum keluarga, Hukum waris, Hukum Perikatan serta Hukum Pembuktian Dan Daluwarsa. Sedangkan hukum perdata dalam arti luas ialah, meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, KUHD beserta peraturan undang-undang tambahan lainnya (seperti Hukum Agraria, Hukum Adat, Hukum Islam, dan Hukum Perburuhan).

Perdata ini dapat berbentuk, seperti yang di muat dan di atur dalam KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*). Dan KUHD (*Wetboek van Koophandel*), serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan dapat juga berbentuk tidak tertulis, seperti Hukum Adat⁶.

Sejak zaman purba sampai dengan zaman modern saat ini, manusia membutuhkan rumah dan pemukiman sebagai tuntutan dasar manusia yang

³ *Ibid*, Hal. 2

⁴ Djaja S. Meilala, Loc. cit

⁵ *Ibid*, Hal. 4

⁶ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT.Kencana, 2017, Hal.8

berbudaya, yang memiliki jati diri atau identitas hunian masing-masing. Sederhana apapun rumah yang dimiliki seseorang, Bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga, yang pernah dimiliki sebagai tempat tinggal. Inilah yang menjadikan rumah sebagai hal yang mendasar dan juga menjadi prioritas utama dalam kodratnya sebagai makhluk sosial. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai aset untuk perkembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemiliknya. Keterbatasan daya beli masyarakat tergolong berpenghasilan rendah lebih memenuhi kebutuhan akan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka membangunnya di tanah yang illegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja. Tentu saja hal ini yang menjadi salah satu faktor penyebab pusat kota menjadi kumuh dan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat perkotaan.⁷

Hal tersebut diatas sejalan dengan ketentuan secara yuridis yang terdapat dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.” Ketentuan aturan hukum tersebut secara jelas dengan menempatkan posisi tempat tinggal sebagai kebutuhan manusia yang sangat *urgens*.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (b) menjelaskan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu

⁷ Handayani Hutapea, Djoko Suwandono, “Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik”, Jurnal Ruang, Volume 2, Nomor 4 Tahun 2014, Hal. 372

bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (c) menjelaskan pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dibidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diserbu konsumen oleh karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang.

Eksistensi perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Kontrak atau

perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis atau para pihak untuk melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjian dalam suatu kontrak atau perjanjian. Sebenarnya secara yuridis selain kontrak yang dibuat secara tertulis, para pihak atau para pelaku bisnis dapat melakukan pembuatan kontrak secara lisan. Namun, kontrak yang dibuat secara lisan mengandung risiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa hukum.⁸

Pertumbuhan ekonomi di bidang properti ini tentu membutuhkan peranan hukum untuk melindungi dan menjadi legalitas dalam menjalankan perusahaan. Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab Bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat dewasa ini masih dihadapkan pada berbagai hambatan, terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan sehat dan teratur.

Mengingat masih banyak warga masyarakat yang belum memiliki rumah tempat tinggal, terutama bagi yang berpenghasilan kurang mampu membeli rumah yang layak, maka penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu diadakan pengklasifikasian jenis tipe rumah dengan memperhatikan aspek pendapatan dan keterjangkauan serta perlindungan terhadap konsumen. Dengan semakin banyaknya pengembang-pengembang atau perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.⁹

⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung: CV Mandar Maju, 2012, Hal. 1

⁹ Michael robintang M.R Sitanggang, Skripsi: "*Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi*

Dalam pembangunan rumah tinggal, sering kali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan konsumen baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh konsumen. Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.¹⁰

Ketentuan suatu kontrak atau perjanjian pada prinsipnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1340 KUH perdata dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, Berdasarkan ketentuan 1320 BW, bahwa ada 4(empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Mengenai kesepakatan sebagai syarat sahnya perjanjian, berdasarkan ketentuan pasal 1321 BW, bahwa apabila kesepakatan tercapai karena kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian atau karena paksaan atau penipuan, maka dianggap tidak ada kesepakatan. Dengan demikian, kesepakatan itu harus menjadi dalam keadaan para pihak yang bebas dan jujur, tidak ada penipuan, tidak ada paksaan dan tidak terjadi kekhilafan.

Terhadap Jual Beli Rumah” (Medan:Universitas Medan Area,2017), Hal 1- 4

¹⁰ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), Hal. 8

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang. Dengan demikian, apa yang dituangkan dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan konsumen sebagai penerima jasa. Perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian merupakan jembatan aktivitas bisnis yang menghubungkan hak dan kewajiban dari masing-masing pelaku usaha sebagai upaya pembangunan kepastian hukum dalam mencapai sasaran bisnisnya. Pengertian tersebut menggambarkan betapa pemahaman terhadap perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting bagi setiap pelaku usaha disetiap aktivitas bisnis yang digelutinya tanpa melihat besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹¹

Perjanjian jual beli belum menurut KUHP perdata menganut sistem obligator, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan dan hak kewajiban bertimbang balik antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat terjadi kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka kepada penjual diletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang di jualnya, sekaligus memberikkan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut KUHP perdata belum memindahkan hak milik atas barang, hak milik atas berpindah pada saat

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000 Hal.225

dilakukannya penyerahan (*levering*) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.¹² Dan di dalam sebuah perjanjian juga sering terdapat pembatalan atas perjanjian tersebut yang dimana dalam arti sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil, para developer juga harus memutar otak untuk developer juga harus memutar otak untuk bisa menarik para konsumen.

Salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga yang sangat terjangkau. Menurut Zefriyenni Ira, KPR atau kredit Kepemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak *developer* bekerja sama dengan pihak bank membutuhkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan Kredit kepemilikan (KPR).¹³ Bank memiliki peranan yang penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaannya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dengan renovasi. Agunan yang diperlukan KPR adalah Rumah yang akan digunakan yang sudah dimiliki. Menurut Nurul, kredit diberikan atas kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat syarat yang telah ditentukan.

¹² Riry Elizabeth Hutabarat, "*Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik*", *Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 1, April 2015, Hal. 36

¹³ Fadli Allan Sharif, Dony Marlius, "*Prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO), TBK cabang Pembantu Bukit Tinggi*", *Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang*, Hal 1.

Menurut Pasal 8 UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, dalam memberikan pinjaman, perusahaan mampu meyakini atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam menulis hutangnya sesuai yang di sepakati. Dari ketentuan tersebut dapat di simpulkan bahwa bank harus hati hati dalam memberikan kredit para calon debiturnya, untuk meminimalkan resiko kerugian dari pemberian kredit, maka bank dalam melaksanakan tugas harus selalu berpedoman pada kebijakan dan prosedur penerapan manajemen resiko yang ditetapkan dan dilaksanakan para prinsip ke hati hatian atau *prudential principal*.

Perumnas sebagai pengembang dalam menyediakan kebutuhan pokok masyarakat, yaitu perumahan dan pemukiman, sejak didirikan pada tahun 1974 telah membangun lebih dari 500.000 unit rumah dengan berbagai tipe di seluruh provinsi di Indonesia. Sebagai perintis pengembangan perkotaan Perumnas telah berhasil melaksanakan misi pemerintah dalam mewujudkan pemerataan pembangunan sampai di wilayah terpencil¹⁴. Perum Perumnas Griya Martubung merupakan salah satu dari berbagai perumnas yang didirikan oleh pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Pada Perum perumnas Martubung terdapat dua produk jenis KPR antara lain, KPR Subsidi dan KPR Komresial. Berdasarkan perjanjian Jual-Bali oleh Perum Perumnas bahwa kepemilikan rumah dapat berpindah tangan minimal telah melakukan pembayaran kredit selama 5 tahun untuk KPR Subsidi dan untuk KPR Komrsial tersebut tidak terdapat ketentuan atau Batasan tahun.

Hal ini yang menjadi permasalahan di dalam keberlangsungan kredit KPR

¹⁴ Perumnas, "Tentang Perumnas", diakses melalui <http://perumnas.co.id/tentang-perumnas>, diakses 17 Maret 202).

di Perum Perumnas Martubung, dimana terdapat beberapa konsumen yang lalai melakukan pembayaran kredit KPR sehingga untuk menyelamatkan kredit KPR yang sudah berangsur nasabah memilih untuk memindah tangankan kredit KPR tersebut. Beberapa nasabah KPR Subsidi bahkan melakukan pindah tangan (*take over*) sebelum 5 tahun berlangsungnya kredit KPR.

Berdasarkan kondisi sebagaimana telah diuraikan dalam latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian tentang **“Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PERUM-PERUMNAS Terhadap Konsumen (Studi Pada PERUM PERUMNAS).**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS ?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur hukum yang di saat terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian jual beli secara KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) pada PERUM PERUMNAS.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian apabila terjadinya Wanprestasi secara kredit kepemilikan Rumah (KPR).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat terhadap penulisan penelitian proposal ini adalah sebagai

berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan serta dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh aspek hukum terhadap perjanjian jual beli rumah secara kredit kepemilikan rumah atau KPR terhadap konsumen tersebut.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan agar dapat berguna dan juga bermanfaat bagi akademis, praktis, maupun masyarakat yang ingin mengetahui tentang bagaimana pandangan masyarakat terhadap aspek hukum jual beli secara Kredit kepemilikan rumah (KPR) yang dilakukan pada Perum Perumnas dan pandangan menurut undang-undang KUHperdata khususnya tentang perjanjian jual beli. Penelitian ini juga melihat bagaimana prosedur serta bagaimana penyelesaian kredit tersebut apabila terjadinya wanprestasi.

E. Hipotesis

1. Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS yaitu jual beli perumahan yang sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta lebih khususnya bagi perlindungan konsumen terhadap jual-beli perumahan tersebut. Untuk mengetahui prosedur maupun langkah-langkah baik litigasi maupun non litigasi apabila terjadi sengketa dalam perjanjian jual beli perumahan.
2. Bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit Pemilikan Rumah yaitu melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah konsultasi, negosiasi, dan mediasi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perdata (KUHPerdata) pasal 1313 ,yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overenkomst* dalam definisi perjanjian telah diatur dalam kitab undang undang hukum Bahasa Belanda. Kata *overenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian Jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.¹⁵

Ada pula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *overenkomst* sedangkan perjanjian merupakan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Perbedaan pandangan dari para sarjana tersebut di atas, timbul karena adanya sudut pandang yang berbeda, yaitu pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya sedangkan pihak yang lain meninjau dari sudut hubungan hukum.¹⁶ Hal ini menyebabkan banyak sarjana yang memberikan batasan sendiri mengenai istilah perjanjian tersebut. Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctorinz*) perjanjian adalah perbuatan adalah perbuatan hukum berdasarkan kata.

¹⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, Hal. 63

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, Hal.97

Setelah kita lebih mengetahui pengertian perikatan maka kita kembali pada pembahasan perjanjian, yang mana di atas telah dijelaskan bahwa perikatan bersumber pada perjanjian, dan selain perjanjian masih ada lagi sumber lain yang menerbitkan perikatan yaitu undang undang.¹⁷

Pengertian perjanjian menurut beberapa pendapat ahli antara lain, yaitu :

1. R.Subekti

Perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

2. Sudikno

Perjanjian adalah merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

3. R.Setiawan

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

4. Handri Raharjo

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang berkewajiban melaksanakan presetasinya sautu dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.¹⁸

¹⁷ Pengertian Perjanjian menurut para ahli, diakses pada tanggal 25 September 2019 dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/58977/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

¹⁸ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

5. Prof. R. wirjono prodjodikoro

Perjanjian adalah hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menurut kewajiban itu.¹⁹

Dari pendapat-pendapat para ahli tersebut, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum.

Penawaran oleh pihak yang satu dan penerima oleh pihak yang lain nya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur ;

- a. Perbuatan penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau Tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b. Satu orang lebih terhadap satu orang atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang tepat satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya, didalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi tersebut dibuat. Setelah subjek hukum dalam

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hal.78

perjanjian telah jelas, termasuk mengenai kewenangan hukum masing-masing pihak, maka pembuat perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak. Dua hal penting dalam perjanjian adalah objek dan hakikat dari pada perjanjian serta syarat-syarat atau ketentuan yang di sepakati.²⁰

2. Syarat Sah Perjanjian

Dasar hukum dari sahnya suatu perjanjian adalah Pasal 1320 kitab Undang- Undang Hukum perdata. Disebutkan bahwa sahnya perjanjian diperlukan 4(empat) syarat, yaitu:²¹

- a. Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu, dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Dalam perjanjian kerja, sebagaimana yang disebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian secara lebih khusus mensyaratkan:

- a. Kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kemampuan atau kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya pekerjaan yang diperjanjikan, dan
- d. Pekerjaan yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian antara lain:

- a. Perjanjian Timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban

²⁰ Syarat-syarat atau ketentuan Perjanjian, diakses 26 September 2019 dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/23887/Chapter%20II.pdf;jsessionid=4C3F0D71087374BDD9538FA630EC4E52?sequence=3>

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 5.

- pokok bagi kedua belah pihak;
- b. Perjanjian cuma-cuma adalah ketentuan pasal 1314 KUHPerdara, suatu persetujuan yang dibuat dengan Cuma-Cuma adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri;
 - c. Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum;²²
 - d. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberikan nama oleh pembentuk undang-undang.
 - e. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakanya;
 - f. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak;
 - g. Perjanjian kebendaan perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*);
 - h. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak

²² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 25.

telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan meningkat (pasal 1338);

- i. Perjanjian real adalah suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak;
- j. Perjanjian *liberation* adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1428 KUHPerdara);
- k. Perjanjian untung-untungan menurut pasal 1774 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya.
- l. Perjanjian pembuktian (*Bewijsovereenkomts*) merupakan suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka;²³
- m. Perjanjian Publik merupakan suatu perjanjian yang sepihak atau seluruhnya dikuasai oleh hukum public, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*);
- n. perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya.²⁴

4. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Menurut pandangan Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa dari berbagai seminar asas hukum nasional telah disepakati sejumlah asas dalam

²³ *Ibid*, hal. 26

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Hal. 66

hukum perjanjian, secara garis besar masing-masing asas sebagai berikut: ²⁵

1) Asas Konsensualisme

Asas ini ditemukan dalam pasal 1320 dan pasal 1338 kitab Undang-undang Hukum perdata. Dalam 1320 KUHPerdato penyebutnya tegas sedangkan dalam pasal 1338 KUHPerdato didalamnya ditemukan istilah “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau kepercayaan.

2) Asas kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Harus menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama yang lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini kedua belah pihak mengikatkan dirinya oleh perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

2) Asas kekuatan mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya kedua belah pihak terhadap apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan akan mengikat para pihak.

3) Asas persamaan hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa kepercayaan,

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, Hal. 42-44

kekuasaan, jabatan dan lain lain. Mengharuskan kedua pihak untuk menghormati suatu sama lain manusia ciptaan Tuhan.

4) Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut perluasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur seimbang.²⁶

5) Asas moral

Suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat dalam *zaalwaarneming*, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam pasal 1339 KUHPerduta. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan kesucilaan (moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

6) Asas kepatuhan

Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUHPerduta. Asas kepatuhan di isi dengan ketentuan mengenai hal perjanjian. Asas kepatutan ini haus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

²⁶A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985, hal. 20.

7) Asas kebiasaan

Asas ini diatur didalam pasal 1339 Jo 1347 KUHPerdara yang dipandang sebagai dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal hal yang diatur secara tegas, juga hal hal yang ada dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

8) Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagi suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.²⁷

B Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan untuk hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain, membayar yang disetujuinya.

Jual beli adalah suatu yang perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara dua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang harga meskipun

²⁷ *Ibid*, hal. 21

barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem kitab undang-undang hukum perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligator*”, menurut kitab undang undang perdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang di jual.²⁸ Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 di atas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan kedua kewajiban:

- A. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- B. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.²⁹
- C. Di dalam jual beli juga terdapat kewajiban.

2. Jenis-Jenis jual beli

Jenis- jenis jual beli yaitu:

- a. Jual beli secara Tunai (Pasal 1457 KUPHPerdata)

Dalam perjanjian jual-beli ini, harga barang dibayar secara tunai, seketika dan sekaligus. KUHPperdata hanya mengenai jual-beli secara tunai tidak mengenai jual- beli secara tunai tidak mengenai jual-beli dengan cicilan (secara angsuran).

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2019, Hal.79

²⁹ M.Yahyah Harahap, *Segi-segi hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbitan alumni,2019, Hal. 181

b. Jual-beli Dengan Percobaan (Pasal 1463 KUHPerduta)

Pada perjanjian jual-beli dengan percobaan, barang yang kehendak dibeli dicoba dulu ,baru dibayar harganya. Misalnya membeli mobil, tractor, dan lain-lain. Jual-beli semacam ini adalah merupakan jual-beli dengan syarat menanggung. Jika syarat terpenuhi (misalnya, barang dalam keadaan baik), maka perjanjian dapat dilaksanakan. Jual-beli Dengan Pemberian Panjar atau uang muka (Pasal 1464 KUHPerduta) Pasal 1464 KUHPerduta berbunyi sebagai berikut: jika pembeli dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membantalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

c. Jual-beli dengan Pemberian Panjar atau Uang Muka Pasal 1464 KUHPerduta.

Pasal 1464 KUHPerduta, berbunyi sebagai berikut: jika pembeli dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Menurut ketentuan ini, jika pembeli membatalkan niatnya untuk membeli barang yang dimaksud, pihak penjual masih dapat menuntut agar perjanjian jual-beli tahap dilaksanakan.³⁰

3. Syarat sahnya jual-beli

a. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tersebut, antara lain.

1. Pembeli berhak membeli tanah atau rumah yang bersangkutan. Maksudnya

³⁰ D. Jaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, Hal. 7

adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah atau rumah yang akan dibelinya.

2. Penjual berhak menjual tanah atau rumah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah atau rumah tersebut yang disebut pemilik.

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah hak apa saja yang boleh untuk diperjual belikan telah ditentukan di dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan seane dalam sengketa.

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi, maka pejabat pembuat akta tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya. Menurut ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT.³¹

C. Tinjauan Umum tentang Rumah Secara KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

1. Pengertian Perumahan

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menyatakan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun

³¹ Syarat sahnya jual beli, diakses 8 Agustus 2020 dari <https://jasahukumbali.com/artikel/Jual-beli-menurut-kuhperdata>

perdesaan, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Menurut Abrams, Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakat. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut.³²

Dalam pandangan Budiharji menyatakan bahwa perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek social, ekonomi dan budaya dari penghuninya³³. Selain itu, perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Pada Kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi Sebagian penghuninya.³⁴ Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.

Dari uraian diatas Adapun juga beberapa hal lain dari fungsi rumah dalam kehidupan manusia atau keluarga antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut;

1. Rumah sebagai tempat hunian

Rumah sebagai wadah atau media kehidupan manusia, menampung

³² Abrams, *Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan*, Bandung: Tanpa Penerbit, 2000, Hal. 3

³³ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni Bandung, 1998, Hal. 148

³⁴ Agus Sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, Hal.

sebagian besar waktu hidup manusia. Manusia menghuni, bertinggal, bermukiman, menetap di dalam rumah. Karena rumah disebut pula mansion yang menunjukkan tempat dimana manusia tinggal secara menetap.

2. Rumah sebagai wadah sosial

Rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi. Tempat awal dimana seseorang diperkenalkan kepada norma, adat istiadat dan agama serta budaya.

Melalui interaksi dengan lingkungan fisik dan lingkungan sosial budaya, barulah seseorang dapat di sebut sebagai manusia insani atau yang lengkap.

2. Pengertian KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

Ada pun pengertian KPR (kredit Kepemilikan Rumah) menurut beberapa ahli seperti :

-Menurut Ira, KPR ialah suatu langkah kegiatan yang klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi suatu perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.³⁵

Menurut Hardjono, bahwa KPR adalah kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.³⁶

³⁵ Fadli Alanshari, Doni Marlius, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Usaha Mengantisipasi Kredit Bermasalah (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Jombang)", Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), 26(2), 1– 11 7

³⁶ Pengertian KPR menurut hardjono, diakses pada tanggal 06 agustus 2020,

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang startegis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu:

2. KPR subsidi

Yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. KPR subsidi juga memiliki Bunga yang cukup kecil yaitu 1% dari Uang Muka.

3. KPR Non Subsidi

Yaitu, suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.³⁷

Di dalam pelaksanaan KPR terdapat dua hubungan hukum yaitu antara Debitur dengan Developer dan antara Debitur dengan Bank sebagai kreditur, dengan uraian sebagai berikut;

- a. Pemerintah tanda jadi kepada developer perumahan;
- b. Pembayaran uang muka dengan besaran antara 10%-20% dari total

[https://dspace.uin.ac.id/bitstream/handle/123456789/17840/05.2%20bab%202.pdf?sequence=6&isAllowed=y#:~:text=Hardjono%20\(2008\)%20memberikan%20pengertian%20bahwa,pembangunan%20rumah%20atau%20renovasi%20rumah%E2%80%9D](https://dspace.uin.ac.id/bitstream/handle/123456789/17840/05.2%20bab%202.pdf?sequence=6&isAllowed=y#:~:text=Hardjono%20(2008)%20memberikan%20pengertian%20bahwa,pembangunan%20rumah%20atau%20renovasi%20rumah%E2%80%9D)

³⁷ Jenis jenis dari KPR, diakses pada tanggal 06 agustus 2020,
<https://eprints.umm.ac.id/41710/3/BAB%20II.pdf>

- harga kepada pengembang, hal ini dikarenakan Bank pada umumnya hanya memberikan kredit sebesar 80% dari harga rumah.
- c. Pada umumnya karena rumah yang akan dibeli sedang dalam pembangunan atau belum siap dipindah tangankan oleh Developer, maka dibuat suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara pembeli dan developer;
- d. Setelah mendapat persetujuan kredit dan persyaratan telah lengkap dapat dilakukan perjanjian kredit antara Debitur dengan Bank pemberi kredit di hadapan Notaris;
- e. Setelah rumah siap dipindah tangankan akan dilakukan penandatanganan akta jual beli antara debitur dan developer dihadapan Notaris;
- f. Penandatanganan akta jual beli diikuti dengan pembenan hak tanggungan atas rumah obyek kredit, oleh karena itu ditandatangani juga Akta pembebanan Hak (APHT) atau dibuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang berlaku selambat-lambatnya tiga (3) bulan untuk rumah yang belum bersertifikat atau sudah bersertifikat tapi beluym atas nama debitur sebagai Pemberi Hak tanggungan;
- g. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) ke kantor pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah ditandatangani nya APHT;
- h. Oleh kantor pertanahan pada tujuh hari kerja setelah berkas diterima lengkap akan dikeluarkan Buku tanah hak tanggungan yang menandai

lahirnya hak tanggungan;

- i. Sebagai bukti hak tanggungan kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan;
- j. Pada umumnya sertifikat atas tanah yang telah di bebankan hak tanggungan akan diserahkan dan di simpan ke bank sampai berakhirnya hak tanggungan karena pelunasan kredit atau sebab lain;
- k. Seiring dengan penyelesaian pembebanan hak tanggungan, debitur mulai melaksanakan pembayaran cicilan ke Bank dan Bank akan meyalurkan dana kepada Developer.³⁸

3. Syarat dan Ketentuan umum Kredit Kepemilikan Rumah

Syarat-syarat dalam Kredit Kepemilikan Rumah :

- a) Mengisi formulir permohonan KPR;
- b) Foto copy KTP suami/istri yang masih berlaku;
Foto copy KK (kartu keluarga);
- c) Foto copy surat nikah;
- d) Pas foto suami/istri warna 3x4 sebanyak 1 Lembar;
- e) NPWP permohonan;
- f) Foto copy sertifikat;
- g) Foto copy IMB;
- h) Pembayaran PBB yang masih berjalan;
- i) Formulir kementrian perkerja umum dan perumahan warga

³⁸ Proses dalam pelaksanaan KPR, diakses pada tanggal 06 agustus 2020,
<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/128961-T%2026700-Pelaksanaan%20secondary-Literatur.pdf>

Ketentuan Kredit Kepemilikan Rumah :

- a. WNI umur 21 tahun sudah menikah;
- b. Usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo;
- c. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon tidak melebihi 80 tahun pada saat pinjaman jatuh tempo;
- d. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak mempunyai tempat tinggal dan belum pernah menerima bantuan untuk TNI/POLRI/PNS yang pindah tugas;
- e. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi: Rp. 4 juta untuk Rumah sejahtera Tapak Rp. 7 juta untuk Rumah sejahtera susun;
- f. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil;
- g. Memiliki NPWP dan STP tahunan pph orang pribadi sesuai perundang-undangan;
- h. Pengembangan wajib terdaftar di Kementerian PUPR;
- i. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.³⁹

4. Pengertian Dari Perum-Perumnas dan Peraturan Pemerintah

Perum-Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan Perumahan yang layak bagi Masyarakat menengah kebawah. Perumnas sebagai pengembang misi pemerintah dalam menyediakan kebutuhan pokok masyarakat, yaitu perumahan dan permukiman, sejak didirikan pada tahun 1974 telah membangun lebih dari

³⁹ *Ibid*, hal. 118

500.000 unit rumah dengan berbagai tipe di seluruh provinsi di Indonesia. Sebagai perintis pengembang perkotaan, Perumnas telah berhasil melaksanakan misi pemerintah dalam mewujudkan Pemerataan pembangunan sampai di wilayah terpencil.⁴⁰ Adapun peraturan Pemerintah yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 83 Tahun 2015 Pasal 1 No. 1 yaitu “Perusahaan Umum (perum) pembangunan Perumahan Nasional yang selanjutnya disebut Perusahaan adalah Badan Usaha Milik Negara sebagaimana diatur dengan Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara yang Seluruh Modalnya dimiliki negara berupa kekayaan negara yang di pisahkan dan terbagi atas saham, yang menyelenggarakan usaha di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Rumah susun”.⁴¹

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen

1 Pengertian Konsumen

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengususaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk diperdagangkan atau diperjual belikan lagi. Menurut pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan bahwa pengertian; “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalama masyarkat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.⁴²

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk

⁴⁰ Pengertian perumnas, diakses pada tanggal 27 september 2021 dari www.perumnas.co.id

⁴¹ Peraturan Pemerintah Np. 83 Tahun 2015, Pasal 1 No. 1

⁴² Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014, Hal.14

menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam bidang hukum, istilah ini masih relatif baru, khususnya di Indonesia, sedangkan di negara maju, hal ini mulai dibicarakan bersamaan dengan berkembangnya industri dan teknologi. Dalam Pasal 1 angka 1 undang undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan; “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”⁴³

2 Hak dan Kewajiban konsumen

Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 4 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di sebutkan juga sejumlah hak konsumen yang mendapat jaminan dan perlindungan dari hukum, yaitu;⁴⁴

5. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan atau jasa;
6. Hak untuk memilih barang atau jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
7. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa;
8. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan jasa yang digunakan;
9. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

⁴³ *Ibid.* hal.7

⁴⁴ *Ibid* Hal.32

10. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan Pendidikan konsumen;
11. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.;
12. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan tau jasa pergantian apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.;
13. Hak hak yang di atur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Kewajiban konsumen adalah⁴⁵

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang di sepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Huruf A
Pasal 4- Pasal 5

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Maret 2021 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan *Outline*.

Tabel kegiatan skripsi.

No	Kegiatan	Bulan																				Keterangan
		Desember 2020				Maret 2021				April 2021				Juli 2021				September 2021				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul																					
2	Seminar Proposal																					
3	Penelitian																					
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																					
5	Seminar Hasil																					
6	Sidang Meja Hijau																					

2. Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di PERUM PERUMNAS MARTUBUNG PERUM-PERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) Jalan Tuar Raya No. 03 Griya Martubung, (20252) Medan.

3. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.⁴⁶

Adapun sumber data yang akan dipergunakan dalam penulisan penelitian ini terbagi atas dua yaitu :

1. Data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari sumber dilapangan yang bersumber dari responden yang berkaitan dengan penelitian ini.
2. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelaahan kepustakaan yang berupa literatur-literatur, karya ilmiah, peraturan Perundang-Undangan, dokumentasi dari instansi yang berhubungan dan menunjang penulisan ini.

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian yang dilakukan adalah sifat penelitian secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan penelitian pada PERUM-PERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) dengan mengambil beberapa data yang berkaitan dengan skripsi ini.

⁴⁶Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, Hal.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpul data, yakni:

- a) *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni undang-undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
- b) *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung wawancara. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian di PERUM-PERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) dengan Bapak Awin Sirmamata selaku Manager Pemasaran di Kantor Perum Perumnas.

4. Analisa Data

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang di lakukan pada tanya jawab Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Adapun simpulan dalam skripsi ini adalah :

1. Posedur Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum Perumnas yaitu dengan cara melihat keabsahan hukum dari sebuah akta jual beli atau sering disebut dengan AJB karena akta jual beli merupakan bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah serta bangunan, mensurvey bersih perjanjian hutang calon kreditur agar menghindari terjadinya pembatalan perjanjian kredit yang akan dilakukan untuk melakukan jual beli rumah secara kredit di Perumnas, dan terakhir ialah calon kreditur harus mengetahui isi dari perjanjian yang akan dilakukan.
2. Bentuk penyelesaian apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di Perum Perumnas yaitu dilakukan secara lelang. Apabila melanggar dari perjanjian kredit untuk tidak menempati rumah selama masa kredit berlangsung maka mengkonversi KPR subsidi menjadi Non subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada BANK BTN yang menjadi penjamin dalam kegiatan jual beli di PERUM PERUMNAS, dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR subsidi; dan apabila debitur tidak mampu untuk melanjutkan atau tidak mampu membayar kredit jual beli rumah maka rumah tersebut di lakukan pelelangan rumah tersebut.

B. Saran

1. Sebaiknya sebelum dilakukan nya perjanjian kredit antara konsumen dengan bank BTN (bank tabungan negara) sebagai penjamin kegiatan jual secara kredit di perum perumnas, terlebih dahulu melakukan wawancara untuk mengetahui keseriusan serta kesanggupan calon debitur dalam mengajukan kredit, serta sebelum menandatangani isi dari perjanjian tersebut ada baiknya calon debitur memastikan perihal sisa hutang yang masih belum mencapai prestasinya di bank atau instansi lain agar tidak hangungnya uang muka calon debitur tersebut.
2. Melakukan pembinaan dengan cara menelfon atau mendatangi tempat tinggal debitur, mengirimkan surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap nasabah yang menunggak dalam kredit tersebut, melakukan atau penambahan jangka waktu kepada debitur yang menunggak untuk membayar angsuran kredit tersebut dengan bisa dilihat dari kondisi nasabah tersebut,serta memperkecil angsuran kredit agar meminimkan terjadinya pelelangan .

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asyha, Z. (2015). *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Abrams. (2000). *Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan*. Bandung.
- Harahap, M. (2019). *Segi Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT.Alumni.
- Miru, A. d., & Sakka Pati, A. (2008). *Hukum Perikatan*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, A. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- S.meliiala, d. (2014). *Hukum perdata dalam perspektif*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Simanjuntak, P. (2017). *Huum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT.Kencana .
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Waluyo, B. (1996). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- J.satrio. (1995). *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikor, W. (2011). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Maju Mundur
- Subekti, R. (1992). *Aneka perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia. (Harahap, 2019)
- Harahap, M. Y. (2019). *Segi Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Sadana, A. (2014). *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sidabalok, J. (2014). *Hukum perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal hukum suatu pengantar*. Yogyakarta: Cahaya
- A.Qiram. (1985). *Pokok pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang 1945

KUHPerdata/BW No.23 tahun 1847

Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Undang-undang perlindungan konsumen (UUPK)

Peraturan Pemerintah Np. 83 Tahun 2015, Pasal 1 No. 1 mengenai Perum Perumnas

C. Jurnal

Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Bermasalah*. Jurnal Administrasi Bisnis, 26.

Asyha, Z. (2015). *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.

Hutapea, H., & Suwandono, D. (2014). *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di kecamatan Bayumanik*. Jurnal Ruang, 373.

Ahmad Maulidizen, *Penyelesaian wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Subaya*, Jurnal Raden Fatah, Volume 22 No. 12 Juni 2019, hal. 62

Hibatullah Fauzan Takalamingan,dkk, “*Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*”, Jurnal riset Akuntansi, Volume 13 No.4 Tahun 2008, hal. 321

Ira, y. (2015). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Modal Kerja Dalam Usaha Mengantisipasi Kredit Bermasalah*, Jurnal Administrasi Bisnis, 26

Hibatullah Fauzan Takalamingan,dkk, “*Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado*”, Jurnal riset Akuntansi, Volume 13

Fitriani Amas gulu, (2017)“*Aspek hukum pelaksanaan perjanjian jual-beli berdasarkan KUHperdata*”, Jurnal Ilmiah, Hal 2

Gusti Made Arya Sasmita, *Rancangan Bangun sistem lelang online perdagangan, Lontar Komputer*, Volume 2, No.1 Juni 2011, hal.44

Handayani Hutapea, Djoko Suwandono, “*Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat*

- Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik*”, Jurnal Ruang, Volume 2, Nomor 4 Tahun 2014, Hal. 372
- Michael robintang M.R Sitanggang, Skripsi: “*Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah*” (Medan:Universitas Medan Area,2017), Hal 1- 4
- Riry Elizabeth Hutabarat, “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik*”, Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 1, April 2015, Hal. 36
- Fadli Allan Sharih, Dony Marlius,” *Prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO),TBK cabang Pembantu Bukit Tinggi*”, Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang, Hal 1.
- Nur hayati, “*peralihan hak dalamn jual beli hak atas tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasioal)*, jurnal ilmiah, hal. 280
- Febriyanti Putri AR, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PT. Berkat Jaya Land)*”, Jurist-Diction ,Vol. 3 (5) 2020, hal 172
- Endang Pandamari, *Perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer (studi putusan No.485.PDT.G/2018/PN.JKT.SEL)*, Jurnal Hukum Adigama, vol. 4, Nomor 1, juni 2021, hal 529
- Mahfudzotin Nikmah, *Akibat hukum perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah secara over kredit dibawah tangan*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 6, Nomor 1, September 2020, hal 21

D. WebSite

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/5897//Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>Syarat-Syarat atau Ketentuan Perjanjian, diakses 26september 2019 dari

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/23887/Chapter%20II.pdf.jsessionid=4C3FOD7108733774BDD9538FA630EC4E52>

Proses dalam pelaksanaan KPR, diakses pada tanggal 06 agustus 2020,

<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/128961-T%2026700->

[Pelaksanaan%20secondary-Literatur.pdf](#)

Pengertian dan fungsi AJB (akta jual beli), diakses 06 agustus 2021 dari

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-72840->

[panduan-lengkap-mengurus-ajb-id.html](#)

Hal hal yang dikatakan seseorang Wanprestasi, diakses 8 agustus 2020,

<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/534/5>

00

Syarat sahnya jual beli, diakses 8 Agustus 2020 dari

<https://jasahukumbali.com/artikel/Jual-beli-menurut-kuhperdata>

[www. Hukum online.com/berita/baca/hal3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan](#)

Pengertian perumnas, diakses pada tanggal 27 september 2021 dari [www.](#)

[Perumnas.co.id](#)

Eksekusi Hak tanggungan, diakses 18 oktober 2020 dari

<https://repository.unika.ac.id>

E. Wawancara

Alwin Simarmata selaku Manager Pemasaran Perum Perumnas pada tanggal 21

April, pukul 10.00 wib.

Daftar Pertanyaan dan Hasil Wawancara di Kantor Perum-Perumnas

Griya Martubung I.

Daftar pertanyaan :

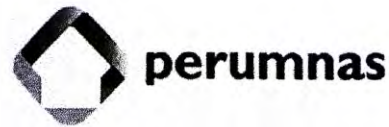
1. Bagaimana Prosedur hukum sebelum melakukan nya perjanjian jual beli rumah secara KPR di Perummas
2. Apa saja yang menjadi persyaratan untuk melakukan KPR?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian apa bila terjadinya Wanprestasi di Perumnas ?
4. Apa saja yang menjadi faktor penghambat Gagalnya untuk melakukan KPR di Perumnas?
5. Apa saja yang menjadi faktor terjadinya Wanprestasi sebagai pihak Kreditur dalam KPR?

Hasil Wawancara :

1. Yang menjadi prosedur Hukum sebelum dilakukan nya perjanjian KPR di perumnas adalah, melihat keabsahan hukum dari sebuah akta jual beli atau biasanya di sebut sebagai AJB, Debitur juga berhak memeriksa sisa hutang piutang kreditur di pihak instansi lain apakah calon kreditur memiliki sisa utang yang belum mencapai prestasi, agar menghindari terjadinya Wanprestasi di dalam melakukan perjanjian jual beli rumah secara KPR di Perumnas, dan yang terakhir kreditur wajib mengetahui isi perjanjian tersebut baik mengenai isi dan pasal pasal yang dapat memberatkan calon kreditur.
2. Yang menjadi persyaratan di dalam melakukan perjanjian jual beli biasanya calon kreditur mengisi formulir permohonan KPR, foto kopy

kartu tanda penduduk (KTP) suami/istri yang masih berlaku, foto copy kartu keluarga apa bila sudah berkeluarga, foto copy surat nikah apabila sudah menikah, pas foto 3x4 suami/ istri sebanyak 1 lembar, Nomor pokok wajib pajak atau NPWP calon kreditur, harus sudah berumur 21 tahun, usia calon kreditur tidak boleh lebih dari 65 tahun karena sudah dianggap tidak produktif, dan memiliki pendapatan lebih tinggi dari cicilan.

3. Bentuk penyelesaian apabila terjadinya Wanprestasi di dalam melakukan jual beli rumah secara KPR yaitu biasanya dilakukan secara umum ialah Pelelangan rumah, dan lelang tersebut biasanya terjadi apabila kreditur tidak menanggapi surat peringatan yang dikirimkan pihak debitur maka bisa dilukan pelelangan rumah tersebut, dan Bentuk penyeleseian atas rumah Subsisidi ialah menjadikan rumah subidi tersebut menjadi rumah yang Non subsidi.
4. Faktor penghambat yang menjadi batalnya sebuah perjanjian kredit biasanya terjadi pada calon kreditur yang masih memiliki sisa utang piutang yang belum mencapai prestasi nya, dan pembatalan perjanjian tersebut sering terjadi dikarena kan Pendapatan calon kreditur tidak memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian jual beli rumah secara kredit.
5. Yang biasa menjadi faktor terjadinya Wanprestasi ialah kreditur tidak mampu untuk memenuhi kewajiban bulanan nya untuk mencicil rumah tersebut, biasanya faktor kreditur di berhentikan dari pekerjaan nya dan biasanya juga dikarenakan ada kebutuhan lainnya.



SURAT IZIN RISET

Nomor : SUMUT/01/205 /IV/2021

Memperhatikan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area nomor : 421/FH/02.20/IV/2021 tanggal 12 April 2021, perihal Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara, maka dengan ini Project Manager Madya Perum Perumnas Proyek Sumatera Proyek Sumatera Utara memberikan izin kepada :

No	Nama	NIM	Fakultas	Bidang
1.	Rony Malemta Ginting	178400020	Hukum	Hukum Keperdaataan

Untuk melaksanakan kegiatan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Perum Perumnas Proyek Sumatera Utara dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Data yang kami berikan hanya untuk keperluan Akademis dan sepanjang tidak menyangkut rahasia Perusahaan kami dan hasilnya tidak dapat dipublikasikan tanpa izin dari Perum Perumnas Proyek Sumatera Utara.
2. 1 (satu) set hasil laporan kegiatan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara harus disampaikan ke Kantor Perum Perumnas Proyek Sumatera Utara.
3. Pelaksanaan kegiatan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara selama lebih kurang 1 (satu) bulan terhitung dari tanggal 19 April 2021 s/d 19 Mei 2021.
4. Setelah pengambilan data/riset dan wawancara selesai dilaksanakan sesuai jadwal yang sudah ditentukan diatas, surat ini adalah sekaligus sebagai surat tanda selesai melaksanakan riset dikantor Perum Perumnas Proyek Sumatera Utara.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Tembusan :

1. Dekan Fakultas UMA
2. Arsip

PROYEK SUMATERA UTARA
Jalan Tuar Raya No. 3
Griya Martubung - Medan
Call Center : +6281265572558
Email: perumnas.projeksumut@gmail.com

