

**IMPLEMENTASI TERHADAP PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR
18/16/PBI/2016 TENTANG RASIO LOAN TO VALUE UNTUK KREDIT PROPERTI DAN
RASIO FINANCING TO VALUE UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI**

Oleh : Angelina

Pembimbing 1 : Dr. Hayatul Ismi, SH.,M.

Pembimbing 2 : Riska Fitriani, S.H., M.H

Alamat : Jalan Bunga raya 1 No.64 Tangkerang Selatan-Pekanbaru

Email : angelinaicut@gmail.com – Telpon : 0852 5180 5454

ABSTRACT

Number of population growth in a city then the more shelter house emerged. As of shelter in the wake up with themselves, housing, and also the house of rows (apartments). Shelters are built with their own previously must have flat land first before starting to build a building remains. This time to get the land broad and strategic location in the City of Pekanbaru is more difficult in the add again the price of the land that is becoming more and more days increasing cause some more choose shelter directly so as of housing (apartments) and housing.

Developer currently compete to build a shelter answered the question the community in selecting shelter. Many interesting offers that are provided by the developer in the form of advertising flyers and brochures so that people can see and are interested to have a house in want with DP and low interest rate installment also 0%. The Ad in the form of the offer for sales service distribution and properties of anything to exist or not exist, real, personal or mixed, or other goods that can affect people - people either directly or indirectly.

This type of research can be categorized in types of sociological research, because in this study the author used how to interview, find sample is also the literature of the materials such as the official documents, books to do research in this study, data sources used, main data, data secondary and tertiary data , the technique of data collection in this study by the methods an overview of the library or field study.

The implementation of Bank Indonesia Regulation No. 18/16/PBI/2016 about the ratio of Loan To Value for property credit and Financing to value for the financing of the property is not running well in the city of Pekanbaru, because there are several factors that affect to apply the regulation, some factors was from the bank, consumers and does not expressly sanction given.

Suggestion of author, Firstly, The Bank Indonesia should be more decisively against Banks vie shari'a in Pekanbaru, Second, sharia banks should reject customers who want to do the mortgage financing that more than 85%, And the last developer should not do sales system pre-project selling because it is very risky, also sock away more should be more carefully and learn their personal finances.

Keywords: Credit Shari'a - The Financing of the Property

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya kehidupan manusia semakin banyak pula keragaman kebutuhan yang ingin di penuhi oleh manusia, tetapi kebutuhan pokok atau primer bagi umat manusia seperti sandang, pangan dan juga papan adalah hal yang paling utama agar keberlangsungan hidup tetap terjadi sebagaimana mestinya.

Papan adalah kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal. Pada awalnya fungsi rumah hanya untuk bertahan diri. Namun lama kelamaan berubah menjadi tempat tinggal keluarga. Karena itu kebutuhan akan memperindah rumah semakin ditingkatkan.¹

Rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia. Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi Negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 KUH Perdata Ayat (1), dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Salah satu kebutuhan pokok yang selalu di inginkan oleh manusia adalah hunian tempat tinggal yang nyaman dan dapat melindungi dari cuaca dan ancaman kejahatan, juga keindahan dalam suatu bentuk dari hunian saat ini adalah suatu hal yang lumrah di pertimbangkan bagi manusia untuk memiliki rumah sesuai selera.

Banyaknya pertumbuhan penduduk di suatu kota maka semakin banyak pula hunian rumah bermunculan. Seperti hunian yang di bangun dengan sendiri, perumahan, dan juga rumah susun (apartemen). Hunian yang di bangun dengan sendiri sebelumnya harus memiliki tanah datar terlebih dahulu sebelum mulai membangun sebuah

bangunan tetap. Saat ini untuk mendapatkan tanah yang luas dan lokasi strategis di kota Pekanbaru sudah semakin sulit, di tambah lagi harga tanah yang kian hari kian meningkat menyebabkan beberapa pihak lebih memilih hunian yang langsung jadi seperti rumah susun (apartemen) dan perumahan.

Upaya melaksanakan UUD 1945, Negara atau Pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dan harga terjangkau. Pemerintah melalui Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.²

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.³

Kelebihan dari perumahan dan juga apartemen adalah memiliki fasilitas yang membuat para warga yang tinggal di daerah tersebut merasa nyaman di lingkungannya, salah satu yang menjadi fasilitas favorit yang di gunakan adalah tempat berolahraga. Fasilitas – fasilitas tersebut termasuk dalam produk konsumen. Produk konsumen berarti setiap barang atau komponen dari padanya, yang diproduksi atau didistribusikan untuk di jual kepada konsumen untuk digunakan disekitar rumah atau tempat tinggal pamanen atau

¹ Hariwijaya Soewandi Widyosiswoyo, *Ilmu Alamiah Dasar*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, 1991, hlm 23.

²Ulasan Kebijakan Pemerintah Di Sektor Properti <http://www.hkrealindo.com/media-center/news/ulasan-kebijakan-pemerintah-di-sektor-properti>, diakses tanggal, 15 januari 2017.

³Pasal 1 ayat 1 undang-undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, Pustaka Mahardika, 2015, hlm 3.

sementara, sekolah, dalam rekserasi, untuk menggunakan pribadi sebagai kenikamatan konsumen.⁴

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Jo Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau taguhan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Program kredit perumahan ini dilaksanakan oleh bank yang mempunyai fungsi kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang berbunyi “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”⁵

Bank memberikan kredit menerapkan apa yang dinamakan prinsip 5P yaitu :⁶

1. *Party* (Para Pihak)
2. *Purpose* (Tujuan)
3. *Payment* (Pembayaran)
4. *profitability* (Perolehan Laba)
5. *Protection* (Perlindungan)

Developer adalah orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengemangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat di jual kepada masyarakat.⁷ Developer saat ini berlomba-lomba untuk membangun hunian yang menjawab persoalan masyarakat dalam memilih hunian. Banyak tawaran menarik yang di berikan oleh developer dalam bentuk iklan pamflet dan juga brosur agar masyarakat dapat melihat dan tertarik untuk memiliki rumah yang di inginkan dengan DP yang rendah dan juga cicilan bunga 0%. Iklan tersebut berbentuk penawaran untuk penjualan, distribusi layanan dan properti apapun berwujud atau tidak berwujud, nyata, pribadi atau campuran, atau barang lainnya yang dapat mempengaruhi orang – orang baik secara langsung atau tidak langsung.⁸

Hal tersebut tentu tidak sesuai dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit Propertidan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Propertiatau pembiayaan Properti dan Uang Muka Pasal 6 Ayat 1 bulir a.

Adapun isi dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit Properti atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Pasal 6 Ayat 1 menyatakan bahwa Bank yang memberikan kredit properti atau pembiayaan properti wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan

⁴ Appellant, *The Anaconda Company, A Wholly Owned Subsidiary Of Atlantic Richfield Company Et Al. Consumer Product Safety Commission, westlaw journal, united state court of appeals district of Colombia circuit, April 10, 1979.* Hlm 1070

⁵ Pasal 1 Angka 2 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁶ Pengertian Kredit, Prinsip dan Syarat, <http://www.ekonomi-holic.com/2015/01/pengertian-kredit-prinsip-dan-syarat.html>, diakses tanggal 15 Januari

⁷ Pengembang(developer)<http://www.hukumproperti.com/pengertian-hukum-properti/pengembang-developer/> diakses, tanggal 22 januari 2017.

⁸ John F. Bone, *1st Financial Solution, INC., Illinois Corporation; American Benefit Club, Inc., Illinois Corporation; Rockwell Holding, Inc., An Illinois Corporation; Individually And As An Officer Of Rockwell Holding, Inc., Defedants.* Westlaw Journal, November 19, 2001. Hlm 790.

Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).⁹

Bank hanya memberikan kredit pinjaman sebesar 85% untuk rumah pertama, sehingga uang muka yang harus di bayar konsumen kepada pengembang (developer) sisanya yakni 15%. Keluarnya peraturan tersebut Developer tetap memberikan penawaran bahwa DP yang di tanggung konsumen bisa lebih kecil dari ketentuan peraturan tersebut.

Rasio Loan to Value adalah angka rata – rata antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit, sedangkan *Rasio Financing to Value* adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.¹⁰

Munculnya peraturan tersebut bertujuan untuk menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan maka perlu dilakukan penyesuaian terhadap kebijakan makprudensial secara proporsional dan terukur dalam bentuk pelonggaran terhadap ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti. 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.¹¹

Multiplier Effect adalah hasil kali pertambahan tiap pos pendapatan nasional. *Multiplier Effect* sendiri yang paling populer adalah pengganda Pajak, Pengganda Investasi, dan Pengganda Belanja Pemerintah. Untuk melogika dengan mudah sebelum masuk ke pembahasan, kita logika dulu bagaimana pengaruh ketiga efek yang telah disebutkan tadi terhadap pendapatan nasional,¹² sedangkan *backward linkage* adalah kaitan antar sektor ke arah penawaran input.¹³

Penjabaran di atas penulis mendapatkan bahwa terdapat praktek jual beli rumah di kota Pekanbaru ada yang tidak sesuai seperti peraturan yang di keluarkan oleh Bank Indonesia dalam menetapkan harga DP sebuah hunian, sehingga KPR yang di berikan oleh Bank untuk rumah pertama lebih dari 85%.

Salah satu contoh yang penulis dapatkan adanya pelaksanaan perjanjian akad *murabahah* yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri kepada konsumen dengan inisial B S dalam pembiayaan kredit perumahan Ubay Indah Residence yang bertempat di jalan Sri Gemilang memiliki luas bangunan 80 m² dengan harga Jual Rp.300.000.000; tetapi konsumen tersebut hanya memberikan uang muka sebesar Rp 26.500.000; kepada developer sehingga Bank Syariah Mandiri harus memberikan pembiayaan lebih dari 85%.¹⁴

Hal tersebut tentu tidak sesuai dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* untuk kredit properti dan

Provinsi Riau, Hari Kamis, Tanggal 27 April 2017, Bertempat di Bank Indonesia Pekanbaru.

¹² Multiplier Effect, <http://economic-course.blogspot.co.id/2011/06/multiplier-effect.html>, diakses tanggal 20 Januari 2017

¹³ Teori Strategi Pembangunan dan Rencana Pembangunan Indonesia, <http://arienkurniawan.blogspot.co.id/2011/03/teori-strategi-pembangunan-dan-rencana.html>, diakses tanggal 20 Januari 2017

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Noviandri Lukman, *Consumer Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri, tanggal 10 September 2017, bertempat di kantor Bank Syariah Mandiri

⁹ Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI tentang *Rasio Loan to Value* untuk pembiayaan properti

¹⁰ Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI tentang *Rasio Loan to Value* untuk pembiayaan properti, hlm 5.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Murdianto, Fungsi Kordinasi dan Komunikasi Kebijakan Bank Indonesia

Financing to Value untuk Pembiayaan Properti Pasal 6 Ayat (1) huruf a angka 1 bahwa KP rumah tapak dan PP rumah tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).¹⁵

B. Rumusan Permasalahan

1. Bagaimana pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk pembiayaan properti di kota Pekanbaru?
2. Apakah kendala dalam menerapkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk pembiayaan properti di kota Pekanbaru?
3. Upaya apa yang dilakukan dalam memenuhi Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk pembiayaan properti di kota Pekanbaru?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan peraturan Bank Indonesia dalam mengatur tentang Kredit Pemilikan Rumah di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan dalam menerapkan peraturan dari Bank Indonesia dalam praktek Kredit Pemilikan Rumah di Kota Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya dan juga tindakan agar peraturan dapat terlaksana.

2. Kegunaan Penelitian

1. Bagi penulis, yaitu untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh ujian skripsi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, serta menambah wawasan penulis di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata bisnis.
2. Bagi dunia akademik dapat dijadikan referensi serta sumbangan penulis terhadap almamater Universitas Riau dan kepada peneliti selanjutnya.
3. Bagi instansi terkait, bagi pelaku usaha, baik pendiri, penggerak, pemegang kuasa, bagi masyarakat luas, serta berbagai pihak yang berkecimpung dalam dunia hukum bisnis penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pengetahuan hukum bisnis.

D. Kerangka Teori

1. Teori Negara Hukum Kesejahteraan (*Welfare – Rechtstate*)

Teori negara hukum kesejahteraan (*welfare-rechtstate*) merupakan perpaduan atau campuran dari konsep negara hukum (*rechtstate*) dengan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*).¹⁶ Menurut Burkens negara hukum (*rechtstate*) adalah negara yang menempatkan hukum sebagai dasar kekuasaan negara dan penyelenggaraan kekuasaan tersebut dalam segala bentuknya dilakukan dibawah kekuasaan hukum.¹⁷

Adapun konsep negara kesejahteraan adalah menempatkan peran negara tidak hanya sebatas sebagai penjaga ketertiban semata seperti halnya dalam konsep *nachtwakerstaat*, akan tetapi negara juga dimungkinkan untuk

¹⁵ Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI tentang Rasio *Loan to Value* untuk pembiayaan properti.

¹⁶ Amirudin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group Jakarta, 2011, hlm xi.

¹⁷ M. Rusli Karim, *Negara: Suatu Analisis Mengenai Pengertian Asal Usul dan Fungsi*, Tiara Wacana Yogyakarta, 1997, hlm 1.

ikut serta dalam kegiatan ekonomi sebagai penyelenggara kesejahteraan rakyat.¹⁸

Tujuan negara dalam konsep negara hukum kesejahteraan (*welfare state*) tidak lain adalah untuk mewujudkan kesejahteraan setiap warga negaranya. Berdasarkan tujuan negara tersebut, maka negara diharuskan untuk ikut serta dalam segala aspek kehidupan sosial khususnya dalam kegiatan ekonomi masyarakat. Hal tersebut sesuai pula dengan ide dasar tentang tujuan bernegara sebagaimana telah digariskan dalam pembukaan UUD NRI tahun 1945 maupun prinsip negara hukum dalam bagian penjelasan UUD NRI tahun 1945 sebelum dilakukan proses amandemen, dimana diterima pula konsep negara kesejahteraan dan prinsip negara hukum yang keduanya dilandaskan kepada Pancasila sebagai dasar bernegara.¹⁹

Seluruh perilaku negara harus bermuara pada pencapaian tujuan negara. Pengelolaan SDA oleh perusahaan semestinya dilaksanakan bersesuaian dengan tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, karena sejatinya hak dikuasai oleh negara sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.²⁰

Pancasila yang merupakan cita hukum (*rechtsidee*) dan sekaligus merupakan norma dasar hukum (*grundnorm*) dalam tertib hukum Indonesia yang berisikan nilai – nilai dasar, berbangsa dan bernegara serta menjadi tolak ukur bagi setiap perilaku warga masyarakat, telah memberikan pula dasar bagi negara untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini dengan jelas tercermin melalui salah satu lilanya, yakni untuk

mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.²¹

Pengertian keadilan sosial tidaklah dapat dipahami sebagai sebuah pengertian yang *an sich*,²² akan tetapi keadilan berkenaan pula dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat secara merata oleh negara. Seperti dikemukakan oleh Arnold Hertjee (1989), bahwa peningkatan kehidupan ekonomi seorang individu dan anggota masyarakat tidak hanya tergantung pada peranan pasar dan keberadaan organisasi – organisasi ekonomi swasta saja, akan tetapi bergantung pula pada peranan negara.²³

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.²⁴

Pada hakekatnya setiap orang berhak mendapat perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu, terdapat banyak macam perlingdungann hukum. Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer dan telah akrab di telinga masyarakat seperti perlindungan hukum terhadap konsumen.

Perlindungan konsumen terhadap knsumen ini diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang

²¹ Aminudin Ilmar, *Loc.cit*

²² *An sich* adalah istilah filsafat dalam Bahasa Jerman yang diperkenalkan oleh Filsuf Prusia Immanuel Kant, yang secara harfiah berarti “pada dirinya sendiri” dan secara literasi adalah segala sesuatu hal yang ada dengan sendirinya tanpa adanya hubungan dari luar.

²³ Soehino, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm 17.

²⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 15.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Aminudin Ilmar, *Op.cit*, hlm xii

²⁰ Firdaus, Corporate Social Responsibility: Transformasi Moral Ke Dalam Hukum Membangun Kesejahteraan Masyarakat, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No.1 Agustus, 2010

menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Undang-Undang perlindungan konsumen tersebut telah dirumuskan apa yang menjadi hak dan kewajiban, yang ditujukan baik kepada konsumen maupun pelaku usaha. Meskipun telah terumuskan secara jelas, akan tetapi apabila diperhatikan, hak – hak dan kewajiban tersebut tidaklah langsung dapat dinikmati dan dijalankan oleh konsumen maupun pelaku usaha.²⁵

Perlindungan hukum adalah penyempitan dari arti kata perlindungan. Perlindungan yang diberikan oleh hukum terkait dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam interaksi dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²⁶

Menurut *Fitzgerald* mengkordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²⁷ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni, perlindungan lahir yang menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintergrasikan dan dari suatu ketentuan dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota – anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili rakyat.

3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Mochtar Kusumaatmadja kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya yaitu untuk tercapainya kepastian hukum,

kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang plural dan interaksi dengan insan yang lain tanpa membedakan asal – usul dari mana dia berada.²⁸

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya peraturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²⁹ Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.³⁰

Teori kepastian hukum diatas mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang akan penulis kaji. Teori kepastian hukum adalah untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki daripadanya. Teori kepastian hukum sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku manusia dalam bermasyarakat.

Seperti peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit atau pembiayaan Properti dan Uang Muka bank memberikan KPR 85% dari nilai harga jual tanah dan bangunan, dimana memberikan kepastian hukum dan juga efektifitas hukum terhadap permasalahan yang menyangkut persyaratan pembelian sebuah unit rumah dengan menerapkan syarat uang muka atau *down payment*.

²⁵ Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Ombak, Yogyakarta, 2011, hlm 51.

²⁶ CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 98.

²⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53

²⁸ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakukanya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000, hlm 49.

²⁹ Mahmud Mazuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Predana Media, Jakarta, 2008, hlm 158.

³⁰ Sadjipto Rahardjo, *Sisi – Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hlm 25.

Sebab fakta yang ditemukan di lapangan banyak yang ternyata memberikan uang muka pembelian rumah tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Efektifitas yang dimaksud yaitu, mengkaji kaedah hukum yang harus memenuhi syarat harus memenuhi unsur yuridis dan sosiologis.³¹

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum sosiologis yang dapat disebut juga dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dari data primer. Data primer atau data dasar adalah data yang dapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.³²

2. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini dilakukan di beberapa tempat, yaitu :

1. Bank Indonesia kota Pekanbaru

2. Bank Syariah Mandiri

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian kasus – kasus, waktu, atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.³³

4. Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan. Data sekunder terdiri atas:

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang dapat terdiri dari:

1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, dan lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan data yang penulis peroleh sebagai tambahan petunjuk dari penjelasan terhadap bahan data yang berupa ; Kamus Hukum Belanda Indonesia dan Kamus Besar Indonesia.

5. Teknik Pengumpul Data

Dalam penelitian ini metode yang di gunakan dalam memperoleh data yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Wawancara, yaitu metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai.
- b. Kajian Kepustakaan, yaitu peneliti mengambil kutipan langsung dari buku bacaan, literatur, atau buku pendukung yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

4. Analisis Bahan Hukum

Dari pengolahan data tersebut dilakukan analisis data secara kualitatif, dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan data yang penulis teliti. Tahapan analisis penulis mulai dari data yang diperoleh dalam wawancara ditampilkan dalam bentuk pembahasan dan uraian

³¹Widia Edorita, 2010, *Menciptakan Sebuah Sistem Hukum yang Efektif: Dimana Harus Dimulai?* Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No 1, hlm 84.

³²Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm 31

³³*Ibid*, hlm 118

kalimat dan pengumpulan data dari bahan hukum primer.³⁴

II. PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan dan Penerapan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti di kota Pekanbaru

Secara umum suatu perjanjian terjadi apabila terdapat dua pihak yang terlibat yaitu kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Kewajiban seorang kreditur merupakan hak debitur sedangkan kewajiban seorang debitur merupakan hak kreditur. Pembiayaan konsumen termasuk dalam jenis perjanjian obligator yaitu perjanjian antara pihak yang mengikat diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain, dan merupakan perjanjian tidak bernama karena pembiayaan konsumen tidak terdapat dalam KUH Perdata.

Pembiayaan konsumen yang menjadi Kreditur adalah Bank Syariah Mandiri, sedangkan yang menjadi debitur adalah konsumen yang ingin memperoleh fasilitas pembiayaan dan berkewajiban melakukan pembayaran secara berkala atau angsuran kepada Bank Syariah Mandiri.

Bank Syariah Mandiri kota Pekanbaru sering mendapati calon konsumen yang ingin menggunakan jasa KPR dimana calon konsumen meminta Bank Syariah Mandiri memberikan KPR lebih dari 85% yang membuat calon konsumen memberikan DP kurang dari 15% ke pengembang. Banyaknya permintaan calon konsumen yang ingin melakukan KPR dengan biaya pinjaman lebih dari 85% dikarenakan keterbatasan dana untuk membeli rumah adanya iklan dari *developer* yang sering ditemui masyarakat. Contoh kasus yang penulis

temui adanya pelaksanaan perjanjian akad *murabahah* yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri kepada konsumen dengan inisial B S dalam pembiayaan kredit rumah pertama di perumahan Ubay Indah Residence. Rumah tersebut bertempat di jalan Sri Gemilang yang memiliki luas bangunan 80 m² dengan harga Jual Rp.300.000.000; tetapi konsumen tersebut hanya membayar uang muka 8% dari total harga jual yakni sebesar Rp 26.500.000; kepada *developer* sehingga Bank Syariah Mandiri sebagai pihak yang memberikan dana bantuan KPR harus melakukan pembiayaan sebesar Rp.273.500.000; yakni lebih dari 85%.³⁵

Hal tersebut tentu tidak sesuai dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti Pasal 6 Ayat (1) huruf a angka 1 bahwa KP rumah tapak dan PP rumah tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).³⁶ Untuk kasus diatas, seharusnya konsumen membayar uang muka 15% dari total harga jual yakni sebesar Rp.45.000.000; kepada *developer* sehingga Bank Syariah Mandiri seharusnya hanya memberikan dana pembiayaan sebesar Rp.255.000.000;

Alasan Bank Syariah Mandiri ingin memberikan pinjaman KPR lebih dari 85% sangat bergantung kepada 5 aspek yang telah disebutkan dan di kuatkan dengan aspek jaminan yang calon konsumen berikan. Sebelum Bank Syariah Mandiri memberikan pelayanan KPR dengan biaya pinjaman lebih 85% dari harga tanggungan, pihak *consumer banking* dari Bank Syariah Mandiri selalu menyarankan calon konsumen agar

³⁴ Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm 84.

³⁵ Wawancara dengan Bapak Noviandri Lukman, *Consumer Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri, tanggal 10 September 2017, bertempat di kantor Bank Syariah Mandiri

³⁶ Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI tentang Rasio *Loan to Value* untuk pembiayaan properti.

mengambil pinjaman yang lebih kecil yakni 85% atau lebih kecil lagi.³⁷

Bank Syariah Mandiri sampai saat ini tetap memberikan pembiayaan lebih dari 85 % walaupun itu melanggar Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti Pasal 6 Ayat (1) huruf a angka 1 bahwa KP rumah tapak dan PP rumah tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen) dengan alasan karena perlu adanya perputaran uang di dalam kas Bank Syariah mandiri dan juga Bank Syariah Mandiri agar mendapatkan keuntungan.

Keuntungan konsumen mengambil pelayanan dengan pinjaman lebih kecil adalah mengurangi resiko terjadinya kelalaian dalam melakukan pembayaran. Jika adanya kelalaian tersebut Bank Syariah Mandiri akan melakukan teguran lisan, surat peringatan (SP 1) sampai dengan (SP 3), litigasi anngunan (jaminan) lelang/sukarela dan yang terakhir pengajuan restrukturisasi pembiayaan.

Fenomena *pre-project selling*, pemasaran produk properti sebelum dibangun (sistem indent), dalam pemasaran produk properti sudah marak dalam dua dekade terakhir ini, seiring dengan pertumbuhan industri properti Indonesia. Alasan pengembang melakukan praktik *pre-project selling* bermaksud untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun. *Pre-project selling* adalah sistem penjualan sebelum proyek dibangun di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Konsep pemasaran ini memang sangat menguntungkan pengembang karena relatif menolng perputaran dana/uang pengembang.³⁸

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan kepada pihak Bank Syariah Mandiri bahwa terdapat beberapa nasabah yang dikenakan teguran lisan akibat kendala pembayaran angsuran, dalam satu tahun terdapat 75% konsumen yang dikenai teguran dan peringatan, serta 10% dari konsumen yang melepaskan atau melelang jaminan karna melakukan kelalaian dalam pembayaran.³⁹

Sebuah penilaian (*assesmen*) terhadap dugaan penurunan pendapatan atau kerugian debitur dalam berbisnis mengarah kesimpulan tentang penyebab kegagalan, penyebab kegagalan bisnis mungkin sama sekali karena masalah eksternal, tak terduga dan sepenuhnya di luar kendali individualisme atau idustri, dalam hal ini lebih cenderung disebabkan oleh pola hidup manusia.⁴⁰

B. Kendala dalam menerapkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan properti di kota Pekanbaru

Kendala yang dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri yang ada di kota Pekanbaru di pengaruhi oleh daya beli masyarakat untuk kepemilikan rumah serta adanya iklan – iklan perumahan yang sering di jumpai di kota Pekanbaru. Banyak masyarakat yang tertarik karena adanya iklan DP rumah murah dan beberapa perumahan yang ada di kota Pekanbaru juga terkadang sudah menjalin kerjasama dengan bank – bank yang ada di kota Pekanbaru. Hal ini tentu saja menguntungkan semua pihak.

Kendala lain yang dihadapi Bank Syariah Mandiri adalah harus adanya

³⁹ Wawancara dengan Bapak Noviandri Lukman, *Consumer Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri, tanggal 10 September 2017, bertempat di kantor Bank Syariah Mandiri.

⁴⁰ Jay Alix dan Ted Stenger, 2014, Westlaw. Thomson Reuters. No Claim to Orig.U.S.Govt. Works, *Financial Handbook For Bankruptcy Professionals*, (terjemahan).hlm, 1-2.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Erica Soeroto, *Menggagas Sistem Pembiayaan Perumahan yang Efisien*, Genta, Jakarta, 2011, hlm 38.

perputaran uang di dalam kas Bank menyebabkan Bank Syariah Mandiri memberikan pinjaman KPR tersebut, karena dengan adanya pemberian dana pinjaman otomatis bank selalu ada perputaran uang di dalamnya.⁴¹

Bank Indonesia selaku pembuat peraturan melihat adanya kesulitan bagi Bank - Bank yang ada saat ini untuk dapat memenuhi aturan tersebut. Bank Indonesia perlu melakukan sosialisasi dan kajian ulang terhadap peraturan yang telah dibuat karena yang menjalani peraturan tersebut adalah Bank Umum yang ada di Indonesia.⁴²

Sedangkan kendala yang dialami untuk para pelaku usaha yaitu tidak adanya uang untuk membangun perumahan tersebut karena para perumahan yang sering kita dapati saat ini menjalankan sistem *pre – project selling* sehingga pelaku usaha harus mengumpulkan dana dengan cara memberikan DP murah, jika pelaku usaha melakukan iklan dengan DP yang tinggi para konsumen yang mungkin memiliki kemampuan menengah tidak tertarik untuk mendapatkan hunian tersebut.⁴³

Kendala yang dialami oleh konsumen adalah ketidak tahuan akan peraturan yang di keluarkan oleh Bank Indonesia yang mengatur tentang pembiayaan KPR yang juga berpengaruh terhadap DP rumah yang akan di beli oleh konsumen, dan juga faktor gaya hidup konsumen yang ingin memiliki rumah walaupun harus membayar uang anggsuran lebih besar.

C. Upaya Dalam Memenuhi Peraturan Bank Indonesia tentang Rasio Loan

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Noviandri Lukman, *Consumer Banking Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri, tanggal 10 September 2017, bertempat di kantor Bank Syariah Mandiri.

⁴² Wawancara dengan Bapak Murdianto, Fungsi Kordinasi dan Komunikasi Kebijakan Bank Indonesia Provinsi Riau, Hari Senin, Tanggal 20 November 2017, Bertempat di Bank Indonesia Pekanbaru.

⁴³ Wawancara dengan Ibu Henny, Marketing perumahan Ubay Indah Residence, tanggal 2 November 2017.

to Value untuk kredit properti dan Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan properti di kota Pekanbaru

Kepastian hukum sangat berpengaruh dalam upaya penegakkan peraturan Bank Indonesia tersebut. Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan yang kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah atau lembaga pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁴⁴

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti atau pembiayaan Properti terdapat sanksi yang di tujuan bagi yang melanggar pasal 6 Ayat 1. Sanksi ini merupakan salah satu upaya untuk menegakkan peraturan yang telah di berikan Bank Indonesia.

Sanksi tersebut terdapat di pasal 23 Ayat (1) yang mengatakan bahwa bank yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis. Sanksi berikutnya yang terdapat pada pasal 23 Ayat (2) yakni bank yang melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) juga dikenakan sanksi kewajiban membayar 1% (satu persen) dari selisih antara plafon Kredit yang seharusnya atau plafon pembiayaan yang diberikan dengan plafon Pembiayaan yang seharusnya.⁴⁵

⁴⁴ Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm 103

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Murdianto, Fungsi Kordinasi dan Komunikasi Kebijakan Bank Indonesia Provinsi Riau, Hari Senin, Tanggal 20 November 2017, Bertempat di Bank Indonesia Pekanbaru.

Apabila pihak dari Bank Indonesia mengambil tindakan tegas kepada semua Bank Syariah yang memberikan pembiayaan yang tidak sesuai peraturan seperti salah satunya memberikan sanksi administratif mungkin lambat laun bank juga menolak jika ada konsumen yang menginginkan jasa pembiayaan lebih dari 85% dan itu juga berpengaruh untuk pelaku usaha.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

Upaya yang harus dilakukan oleh pihak Bank Mandiri Syariah untuk tetap mematuhi peraturan tersebut adalah dengan tidak menerima permintaan calon konsumen yang ingin melakukan pembiayaan KPR lebih dari 85%.

Upaya yang harus dilakukan oleh para pelaku usaha yaitu melakukan sistem penjualan *pre-project selling* karena sistem pelaku usaha sesungguhnya tidak memiliki modal besar untuk membangun suatu hunian maka dari itu pelaku usaha memerlukan dana dari calon konsumen yang memberikan DP rendah. Dalam kenyataannya praktik *pre-project selling* berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi beresiko, karena pengembang hanya bermodalkan brosur dan maket mengumpulkan dana masyarakat dengan janji akan membangun produk properti.

Menurut penulis upaya yang dilakukan konsumen agar tidak melanggar peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti Pasal 6 Ayat (1) huruf a angka 1 mempersiapkan biaya lebih untuk membayar DP kepada pengembang karena hal itu akan memudahkan konsumen

dalam membayar biaya angsuran bulanan kepada pihak bank.

III. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti tidak berjalan dengan baik terhadap Bank Syariah Mandiri dimana Bank Mandiri dapat memberikan pembiayaan KPR lebih dari 85% dimana itu melanggar peraturan Bank Indonesia yang menyatakan bahwa kredit properti atau pembiayaan properti rumah pertama dengan luas bangunan 70m² paling tinggi sebesar 85% dari harga bangunan
2. Kendala dalam menerapkan peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti di Bank Mandiri dipengaruhi dengan adanya pelaku usaha yang menawarkan DP rendah dan banyaknya konsumen yang ingin menggunakan pelayanan KPR di Bank Syariah Mandiri dan juga Bank Syariah Mandiri ingin selalu adanya perputaran dalam kas bank tersebut. Kendala yang dialami oleh Developer adalah kurangnya modal awal dalam membangun hunian sehingga menggunakan DP konsumen untuk membangun. Kendala yang dialami Bank Indonesia adalah Bank Mandiri Syariah masih menerima melakukan pembiayaan lebih dari 85%.
3. Upaya yang harus dilakukan agar peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti yaitu sebaiknya pihak

developer tidak memberikan DP di bawah 15% karena hal itu sangat berpengaruh dalam pembiayaan yang diberikan Bank kepada konsumen, dan seharusnya pihak bank menolak jika konsumen ingin melakukan pinjaman KPR lebih dari 85%, dan pihak Bank Indonesia tegas dalam memberi sanksi.

B. Saran

1. Pihak Bank Indonesia seharusnya lebih tegas terhadap Bank-Bank Syariah dikota Pekanbaru. Karena jika Bank Indonesia tegas dalam penegakan sanksi terhadap peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti maka bank tidak akan lagi memberikan pinjaman lebih dari 85%.
2. Bank Syariah Mandiri seharusnya menolak konsumen yang ingin melakukan pembiayaan KPR yang lebih dari 85%.
3. Para pelaku usaha seharusnya tidak melakukan sistem penjualan *pre-project selling* karena itu sangat beresiko. Juga para pelaku usaha seharusnya memiliki modal yang cukup dalam membangun hunian, tidak dengan cara mendapatkan modal dari para konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Hadjon, M Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Ilmar, Amiruddin, 2012, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Kansil, CST, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Karim, M. Rusli, 1997, *Negara: Suatu Analisis Mengenai Pengertian*

Asal Usul dan Fungsi, Tria Wacana, Yogyakarta.

- Kusumaatmadja, Mochtar, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.
- Mazuki, Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Predana Media, Jakarta.
- Raharjo, Sadjipto, 2003, *Sisi – Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Soehino, 1996, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soeroto, Erica, 2011, *Menggagas Sistem Pembiayaan Perumahan yang Efisien*, Genta, Jakarta.
- Soewandi, Hariwijaya, 1991, *Ilmu Alamiah Dasar*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur.
- Wardiono, Kelik, 20014, *Hukum Perlindungan Konsumen Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur hukum Dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Ombak, Yogyakarta.

B. Jurnal /Makalah/Majalah/Tesis

- Appellant, *The Anaconda Company, A Wholly Owned Subsidiary Of Atlantic Richfield Company Et Al. Consumer Product Safety Commission, westlaw journal, united state court of appeals district of Colombia circuit, April 10, 1979.*
- Firdaus, “Corporate Social Responsibility: Transformasi Moral ke Dalam Hukum Membangun Kesejahteraan Masyarakat”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No.12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010.
- Jay Alix dan Ted Stenger, Westlaw. Thomson Reuters. No Claim to Orig. U.S. Govt. Works, *Financial*

John F. Bone, *1st Financial Solution, INC., Illinois Corporation; American Benefit Club, Inc., Illinois Corporation; Rockwell Holding, Inc., An Illinois Corporation; Individually And As An Officer Of Rockwell Holding, Inc., Defendants.* *Westlaw Journal*, November 19, 2001.

Widia Edorita, "Menciptaka Sebuah Sistem Hukum yang Efektif: Dimana Harus Dimulai?", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan/Putusan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI tentang *Rasio Loan to Value* untuk pembiayaan properti.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

D. Internet

<http://www.hkrealindo.com/media-center/news/ulasan-kebijakan-pemerintah-di-sektor-properti>, diakses tanggal, 15 januari 2017

<http://www.hukumproperti.com/pengetahuan-hukum-properti/pengembang-developer/> diakses, tanggal 22 januari 2017

<http://www.hkrealindo.com/media-center/news/ulasan-kebijakan-pemerintah-di-sektor-properti>, diakses tanggal, 15 januari 2017