

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1. Latar Belakang**

Konstitusi Indonesia Indonesia terdapat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Konstitusi terdiri dari dua yaitu konstitusi yang mengatur mengenai politik dan konstitusi yang mengatur mengenai hal di luarpolitik seperti ekonomi dan sosial. Konstitusi Indonesia mengatur juga terkait ekonomi dan dengan demikian di dalam UUD 1945 terdapat yang disebut sebagai konstitusi ekonomi<sup>1</sup>. Pada umumnya konstitusi ekonomi mengatur tentang:

1. Hak milik pribadi

Hak milik pribadi merupakan dasar seseorang untuk dapat melakukan tindakan ekonomi seperti berusaha dan mengakumulasi kekayaan.

2. Hak dan kewajiban ekonomi

Hak ekonomi yaitu hak seseorang untuk berusaha dan mendapatkan pekerjaan yang layak. Dengan adanya hak ekonomi timbul juga kewajiban ekonomi yaitu kewajiban untuk berusaha dengan kompetitif dan menjual produk yang tidak mengganggu kesejahteraan konsumen<sup>2</sup>.

3. Tata hukum dalam kaitannya dalam kepastian usaha

Agar hak produsen dan konsumen terjaga maka peraturan berusaha

---

<sup>1</sup> Habibul Taqiuddin, "Gagasan UUD 1945 Sebagai Konstitusi Politik, Konstitusi Ekonomi, dan Konstitusi Sosial", *Jurnal Econetica: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi, Dan Bisnis*, Vol.3, No 2, 2020, hal. 38-55.

<sup>2</sup> Andriansyah, Asep Nurwanda, & Bahtiar Rifai, "Structural change and regional economic growth in Indonesia", *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, Vol. 59, No.1, 2023, hal. 91-117

harus jelas. Di dalamnya termasuk kepastian dalam berkontrak. Kontrak merupakan salah satu hal yang penting dalam melakukan transaksi bisnis terutama bisnis yang bersifat jangka panjang. Semakin terdapat kepastian kontrak maka transaksi bisnis semakin dapat berjalan lancar<sup>3</sup>.

#### 4. Mekanisme pasar

Konstitusi ekonomi pada umumnya memberikan dukungan pada mekanisme pasar. Pasar bebas dapat mengalokasikan sumber daya secara efisien kepada para pelaku pasar. Pasar tidak selalu dapat berfungsi dengan optimal, ada kalanya pasar berada di tingkat suboptimal dan pasar bisa gagal. Namun pada umumnya pasar dianggap sebagai mekanisme yang terbaik dalam mengalokasikan sumber daya.

#### 5. Institusi ekonomi

Untuk menciptakan pasar yang bekerja dengan baik diperlukan institusi ekonomi yang dapat menjaga agar pasar berjalan dengan efisien, institusi tersebut seperti penegak hukum, pihak penjamin, pihak yang menjaga agar persaingan usaha berjalan dengan sehat dan berbagai institusi lainnya<sup>4</sup>.

#### 6. Peran pemerintah dalam pasar

---

<sup>3</sup> Rony Sulistyanto Luhukay dan Abdul Kadir Jaelani, "Penataan Sistem Peraturan Perundang-Undangan Dalam Mendukung Penguatan Konstitusi Ekonomi Indonesia", Jatiswara, Vol. 34, No. 2, 2019, hal. 155-170.

<sup>4</sup> André Cutrim Carvalho, "Frontiers and Economic Institutions in Brazil: an approach focused on the new institutional economics", Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Vol. 19, 2023, hal. 125-147

Pemerintah berperan dalam menjaga agar pasar dapat berjalan efisien dengan jalan menjalankan kebijakan makroekonomi, membantu pemulihan pasar ketika pasar gagal, menyediakan barang publik dan berperan aktif dalam menciptakan kesejahteraan melalui pemerataan<sup>5</sup>.

Para pendiri Indonesia, salah satunya Moh Hatta yang merupakan seorang ekonom mengutarakan konsep konstitusi ekonomi di Indonesia adalah konstitusi ekonomi berdasarkan negara kesejahteraan<sup>6</sup>. Negara yang menganut kapitalisme dan memberikan kebebasan melalui mekanisme pasar bebas dapat menciptakan kesejahteraan tetapi di dalam kesejahteraan tersebut juga dapat terjadi kesenjangan karena terdapat pihak yang dapat mengakumulasi modal sementara terdapat pihak-pihak yang memiliki keterbatasan. Jika hal ini dibiarkan maka jarak antara pihak yang memiliki modal dan tidak memiliki modal akan semakin lebar. Pemerintah di dalam negara kesejahteraan berusaha agar hak-hak dasar setiap warga negara dapat terlindungi melalui jaminan sosial. Jaminan sosial terkait kebutuhan dasar manusia yaitu sandang pangan dan papan. Sandang pangan ini diwujudkan melalui perlindungan terhadap pihak yang tidak mampu mendapatkan akses pangan dan sandang melalui bantuan sosial. Untuk dapat memperoleh sandang dan pangan maka seseorang harus mendapatkan perlindungan terkait

---

<sup>5</sup> Antonio Afonso, *et.all*, *The size of government*, In *Handbook on Public Sector Efficiency*. (Massachusetts: Edward Elgar Publishing, 2023).

<sup>6</sup> Ibnu Asqori Pohan, Aylia Eka Krisdayanti, dan Dakka Bangun Simanjuntak Simanjuntak, (2018). "Rekonstruksi Pemikiran Ekonomi Kerakyatan Mohammad Hatta", *Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan*, Vol. 4 No. 1, 2018, hal 11.

pekerjaannya dimana tenaga kerja memerlukan perlindungan terkait upah minimum, kepastian dalam hubungan kerja di mana seseorang tidak dapat diputus hubungan kerja secara sepihak, dan kondisi kerja yang layak<sup>7</sup>. Agar dapat bekerja dan tetap bekerja seseorang perlu sehat oleh karena itu diperlukan jaminan kesehatan yang universal. Untuk mendapatkan pekerjaan maka seseorang memerlukan akses terhadap pendidikan. Dan terakhir adalah juga kebutuhan yang termasuk kebutuhan pokok adalah kebutuhan terhadap perumahan. Di dalam Pasal 33 UUD 1945 terdapat prinsip ekonomi yang dianut oleh Indonesia atau konstitusi ekonomi yang dianut Indonesia. Di mana pada konstitusi ekonomi di Indonesia terdapat paling tiga prinsip yaitu<sup>8</sup>:

1. Asas kekeluargaan:

Hal ini berbeda dengan sistem kapitalisme yang bersifat pasar bebas di mana seorang entrepreneur dapat menikmati imbal balik hasil usahanya dengan sebesarnya, melainkan suatu usaha disusun dengan berlandaskan pada prinsip kekeluargaan.

2. Peran negara terhadap aset dan sektor yang vital

Negara menguasai aset-aset vital dan sumber daya yang menyangkut harkat hidup orang banyak atas dasar pemanfaatan untuk kesejahteraan rakyat. Negara juga menguasai bidang-bidang ekonomi yang vital yang termasuk sektor strategis.

3. Adanya demokrasi ekonomi yaitu di mana individu-individu memiliki

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Prenada Media, 2021).

<sup>8</sup> Fuad Bawazier, "Sistem Ekonomi Pancasila: Memaknai Pasal 33 UUD 1945", *Jurnal Keamanan Nasional*, Vol. 3, No. 2, 2017, hal. 233-252.

hak yang sama di dalam ekonomi dan ekonomi diarahkan untuk menciptakan adanya efisiensi ekonomi di dalam sistem pasar yang berfungsi dengan baik.

Salah satu kebutuhan pokok setiap warga negara adalah papan. Keberadaan perumahan terkait dengan sumber daya yang terbatas yang dikuasai oleh negara yaitu tanah. Negara Indonesia mengatur hak dasar untuk memiliki tempat tinggal seorang warga negara didalam UU Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perumahan Rakyat. Di dalamnya terdapat kewajiban negara untuk menyediakan perumahan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat beberapa cara yang dilakukan oleh negara:

Pertama, negara membangun sendiri perumahan rakyat melalui badan usaha milik negara salah satunya adalah melalui PT. Perumahan Persero.

Kedua, negara mempersilahkan pihak swasta menyediakan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan negara memberikan dukungan berupa subsidi. Konsekuensi dari penyediaan rumah oleh pihak swasta adalah masyarakat perlu mendapatkan perlindungan. Salah satu bentuk perlindungan ini ada di dalam UU Perlindungan Konsumen.

Permasalahan perumahan terkait dengan permasalahan tata ruang, sedangkan permasalahan tata ruang terkait dengan kegiatan ekonomi. Pusat ekonomi di Indonesia sejak sebelum zaman kemerdekaan adalah di Jawa. Pada saat itu ekonomi di Indonesia masih berbasis pada sektor pertanian. Tanah Jawa yang subur menjadi sumber untuk komoditas yang dibutuhkan

Belanda seperti teh, kopi, gula dan padi. Setelah Indonesia merdeka maka perekonomian tetap berpusat di Jawa dengan pusat-pusat industri yang dibangun di pulau Jawa. Perkembangan industri di pulau Jawa didukung oleh<sup>9</sup>:

1. Ketersediaan infrastruktur

Industri memerlukan dukungan infrastruktur dan di pulau Jawa telah tersedia infrastruktur peninggalan dari era industri perkebunan.

2. Sumber daya manusia

Sumber daya manusia masih berpusat terutama di Pulau Jawa. Perguruan-perguruan tinggi tertua di Indonesia dibangun di pulau Jawa sehingga sumber daya manusia banyak tersedia di pulau Jawa.

3. Pasar yang besar

Salah satu ciri industri perkebunan adalah padat karya, sehingga untuk menjalankan sebuah perkebunan dan pertanian diperlukan banyak pekerja. Akibatnya penduduk Indonesia banyak terpusat di Pulau Jawa. Jumlah penduduk berarti adalah potensi pasar yang besar bagi industri dan industri lebih memilih untuk membangun pabrik dekat dengan pasar potensial.

Konsekuensi dari pemusatan ekonomi ini adalah timbulnya disparitas ekonomi. Disparitas ini makin lama makin besar karena dengan tingginya jumlah penduduk maka terdapat berbagai permintaan untuk barang, jasa dan perumahan sehingga permintaan perumahan di daerah pusat ekonomi akan

---

<sup>9</sup> Vicky Makaraw, "Penduduk, perumahan pemukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan", Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur, Vol. 3, No. 1, 2012.

menjadi tinggi. Karena terbatasnya lahan maka harga rumah menjadi tidak terjangkau. Hal ini menimbulkan masalah karena pada akhirnya orang yang tidak mampu tinggal di tempat-tempat yang tidak diperuntukkan untuk tempat tinggal sehingga menimbulkan slum area<sup>10</sup>. Sedangkan lahan-lahan yang ada untuk perumahan tidak sanggup memenuhi kebutuhan perumahan. Oleh karena itu harga rumah menjadi mahal di kota-kota besar. Harga rumah yang mahal tidak memungkinkan lagi bagi kebanyakan konsumen untuk membeli rumah dengan tunai. Di sinilah letak peran bank dalam memberikan kredit perumahan. Kredit perumahan penting bagi sebuah masyarakat karena beberapa hal antara lain<sup>11</sup>:

1. Kredit perumahan memungkinkan kepemilikan rumah. Kepemilikan rumah ini dimungkinkan dengan adanya kredit maka seorang pembeli rumah dapat mencicil rumahnya dan di saat bersamaan mengakumulasi asetnya yaitu kepemilikan rumah tersebut seiring dengan berjalannya waktu.
2. Kredit perumahan memungkinkan adanya pasar real estate. Pasar properti dapat terjadi jika terdapat permintaan dan penawaran atas properti dalam hal ini rumah. Permintaan akan rumah akan ada jika pembeli rumah memiliki daya beli. Sementara itu perusahaan pengembang akan membangun rumah hanya jika terdapat permintaan akan rumah yang memadai. Kredit perbankan memungkinkan pembeli

---

<sup>10</sup> Ragil Setyo Cahyono dan Joko Adiarto, "Dampak Keterbatasan Akses Perumahan terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Permukiman Kumuh di DKI Jakarta", JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah, Vol. 8, No. 3, 2023, hal. 1536-1542.

<sup>11</sup> Gaibullaev Rakhim Murodovich dan Mardonov Saidmurot, "Financial Support of the Population Commercial Banks Through Mortgage Credits", World Economics and Finance Bulletin, Vol. 9, 2022, hal. 173-177.

rumah untuk membeli rumah dan perusahaan pengembang mendapatkan arus kas yang cepat setelah rumah terjual<sup>12</sup>.

3. Rumah sebagai sarana investasi

Rumah juga dapat sebagai sarana investasi untuk kelas menengah untuk mempertahankan nilai uang yang dimilikinya.

4. Sumber penghasilan jangka panjang

Kredit perumahan yang bersifat jangka panjang memberikan imbal balik jangka panjang bagi bank sehingga bank dapat meningkatkan sustainabilitas labanya.

5. Kredit perumahan menciptakan kesejahteraan

Dengan memiliki rumah, maka harapannya taraf hidup sebuah keluarga akan meningkat dan penghasilannya dapat terakumulasi. Tanpa kepemilikan rumah maka seseorang akan terus mengeluarkan biaya sewa dan tidak dapat melakukan akumulasi aset<sup>13</sup>.

Besarnya kredit yang diberikan bergantung pada suku bunga. Pada dasarnya suku bunga adalah harga dari suatu pinjaman. Suku bunga diberikan bergantung paling tidak pada dua faktor utama yaitu faktor risiko individu debitur dan risiko ekonomi<sup>14</sup>. Risiko ekonomiterdiri dari

1. Permintaan dan penawaran akan kredit

Pasar akan kredit dipengaruhi oleh permintaan dan penawaran akan kredit. Ketika terdapat lebih banyak permintaan akan kredit daripada

---

<sup>12</sup> Edward Ti, "Property Values as a Function of Law and Policy", *International Real Estate Review*, Vol. 26, No. 1, 2023.

<sup>13</sup> Gazi Kara dan Youngsok Yook, Y. "Policy uncertainty and bank mortgage credit", *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol 55, No. 4, hal. 783-823.

<sup>14</sup> Bank Indonesia, *Supervisi Manajemen Risiko Bank*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016).



penawaran akan kredit maka tingkat suku bunga kredit akan naik. Begitu pula sebaliknya ketika lebih banyak terdapat penawaran suku bunga dibandingkan permintaan akan suku bunga maka tingkat suku bunga akan turun.

## 2. Kebijakan pemerintah

Kebijakan pemerintah dapat berpengaruh pada mekanisme yang terjadi pada pasar kredit. Misalnya pemerintah ingin menambah ketersediaan kredit maka pemerintah akan merendahkan tingkat suku bunga acuan. Sebaliknya ketika pemerintah berusaha menekan laju ekonomi maka pemerintah akan menaikkan tingkat suku bunga.

## 3. Inflasi

Inflasi memakan daya beli masyarakat. Inflasi menaikkan harga barang dan juga menjadi faktor penambah tingkat suku bunga bebas risiko.

## 4. Kondisi ekonomi

Kondisi ekonomi terkait dengan banyak hal, seperti tingkat kepercayaan konsumen, penciptaan lapangan kerja dan faktor-faktor ekonomi lainnya.

Salah satu institusi yang berperan penting dalam penyaluran kredit adalah perbankan<sup>15</sup>. Perbankan di Indonesia diatur berdasarkan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Pada pasal 1 disebutkan bahwa bank didirikan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya

---

<sup>15</sup> Tim ResponsiBank, *Kajian Penyaluran - Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, (Jakarta: Penerbit ResponsiBank, 2015).

kepada masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan tarafhidup rakyat banyak. Pada prakteknya ada beberapa aktivitas yang dilakukan bank<sup>16</sup>:

1. Sebagai tempat menyimpan uang nasabah

Bank berfungsi sebagai tempat menyimpan uang nasabah. Semakin banyak porsi uang yang disimpan ke dalam bank maka akan semakin banyak uang yang ada di dalam sistem keuangan.

2. Sebagai perantara simpan dan pinjam

Selanjutnya uang yang disimpan di bank ini dapat digunakan oleh bank untuk memberikan kredit kepada debitur. Dengan demikian pihak yang menabung mendapatkan keuntungan berupa bank dan pihak debitur mendapatkan pinjaman.

3. Sebagai pengelola risiko keuangan

Bank juga berfungsi sebagai pengelola risiko keuangan. Bank memiliki sumber daya untuk melakukan paling tidak dua tingkat pengelolaan risiko yaitu pertama adalah analisis risiko dan kedua adalah diversifikasi risiko dengan meminjamkan ke berbagai debitur dengan tingkat risiko yang berbeda<sup>17</sup>.

4. Sebagai pelaksana transaksi keuangan

Fungsi bank yang lain adalah sebagai pelaksana transaksi keuangan seperti transaksi pembayaran ke luar negeri, sebagai perantara pembelian obligasi negara dan berbagai transaksi keuangan lainnya.

---

<sup>16</sup> Eric Monnet, "The democratic challenge of Central bank credit policies", Accounting, Economics, and Law: A Convivium, 2023.

<sup>17</sup> Bank Indonesia. *Manajemen Kesehatan Bank Berbasis Risiko*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016).

Secara khusus bank memiliki peran dalam kredit perumahan. Pada negara maju bank dapat berperan sebagai:

1. Pemberi kredit perumahan

Bank menjadi salah satu sumber kredit untuk nasabah debitur perumahan<sup>18</sup>.

2. Penerbit Kredit

Bank berfungsi sebagai pihak yang melakukan analisa lalu mengelompokkan kredit dengan karakteristik yang sama untuk kemudian diterbitkan pada bursa efek.

3. Berpartisipasi di pasar kredit sekunder

Bank juga dapat menjadi perantara penjual kredit yang diperjualbelikan di pasarmodal. Contohnya di Amerika Serikat, kredit perumahan dijadikan sekuritas dengan sebutan mortgage based securities yang kemudian diperjual belikan di pasar modal. Bahkan kemudian kredit ini dicampur lagi dan dijadikan sebuah produk portofolio baru.

Di Indonesia pasar kredit perumahan belum mengalami tingkat kedalaman seperti di negara maju. Bank menjadi sumber utama pemberi kredit perumahan. Pihak debitur kredit perumahan memiliki pilihan yang terbatas dan bergantung pada kredit dari bank. Di Indonesia paling tidak ada sepuluh jenis kredit kepemilikan rumah antara lain:

1. KPR Non Subsidi Konvensional

---

<sup>18</sup> Özlem Dursun-de Neef, "Bank specialization, mortgage lending and house prices", *Journal of Banking & Finance*, Vol. 151, 2023.

KPR non subsidi konvensional adalah bentuk kredit pemilikan rumah yang paling umum. Kredit diberikan dengan tipe suku bunga tertentu, pada umumnya adalah jenis

suku bunga campuran atau mengambang yang harus dibayar dalam jangka waktu tertentu.

## 2. KPR Subsidi

Kredit pemilikan rumah bersubsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi yang diberikan oleh pemerintah berupa subsidi terhadap suku bunga sehingga suku bunga yang dibayarkan oleh debitur menjadi rendah dan konsekuensinya besaran cicilan pun menjadi rendah.

## 3. KPR Syariah

Kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank syariah adalah kredit pemilikan syariah. Pada kredit pemilikan rumah syariah tidak terdapat bunga melainkan terdapat harga yang ditetapkan di awal terhadap rumah yang dijadikan jaminan dan kemudian berdasarkan harga tersebut ditentukan besaran cicilannya<sup>19</sup>.

## 4. KPR Pembelian

Kredit pembelian adalah ketika debitur meminjam sejumlah tertentu uang kepada bank, lalu uang tersebut digunakan untuk membeli sebuah rumah atau properti yang kemudian properti tersebut dijaminkan.

---

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

5. KPR Refinancing

Kredit pemilikan rumah refinancing adalah kredit pemilikan rumah di mana jaminannya adalah rumah yang telah dimiliki. Pinjaman tersebut kemudian digunakan untuk membeli rumah yang lain.

6. KPR Take Over

Kredit pemilikan rumah take over adalah suatu bentuk pengalihan kredit pemilikan rumah ke bank lain untuk mendapatkan ketentuan kredit yang lebih menguntungkan bagi debitur.

7. KPR Duo

Kredit pemilikan rumah duo adalah kredit pemilikan rumah di mana uang yang dipinjamkan tidak hanya untuk membeli rumah tetapi juga aset lainnya seperti rumah dan kendaraan atau rumah dan perabot isi rumah.

8. KPR Plus

Kredit pemilikan rumah plus adalah kredit pemilikan rumah di mana terdapat beberapa fleksibilitas yang diberikan kepada debitur seperti besarnya cicilan.

9. KPR Bebas Bunga

Kredit pemilikan rumah bebas bunga adalah kredit kepemilikan yang terkoneksi dengan jumlah dana yang ada di dalam tabungan. Semakin tinggi jumlah tabungan maka semakin rendah tingkat suku bunga pinjaman.

10. KPR Angsuran Berjenjang

Kredit pemilikan rumah berjenjang memiliki fasilitas penundaan angsuran pembayaran pokok sampai dua tahun, baru pada tahun ketiga pembayaran cicilan pokok ditambahkan pada bunga.

Berdasarkan kondisi yang ada saat ini di Indonesia maka tidak terdapat fasilitas yang kredit yang bersifat murah dengan harga yang pasti bagi kelas menengah. Untuk masyarakat tidak mampu terdapat subsidi dari negara untuk membeli rumah. Sedangkan bagi masyarakat kelas atas yang memiliki uang tunai sehingga tidak memerlukan pembelian dengan menggunakan kredit. Masyarakat kelas menengah dan masyarakat yang tidak termasuk dalam kategori yang layak mendapatkan bantuan subsidi kredit dari pemerintah maka akan terbebani dengan kredit yang tinggi dan dapat berubah ketika keadaan ekonomi menurun. Pada saat ekonomi menurun maka kondisi ekonomi masyarakat pun akan terpengaruh tetapi justru pada kondisi seperti ini beban bunga naik dan meningkatkan beban masyarakat.

Berbagai produk yang kredit pemilikan rumah hanya bervariasi terkait carapembayarannya namun tidak berubah harga suku bunganya. Oleh karena itu harga pinjaman atau suku bunga akan tinggi dan bersifat variabel. Artinya ketika ekonomi turun maka tingkat inflasi naik dan tingkat suku bunga pinjaman kredit akan naik membebani masyarakat yang memiliki kredit pemilikan rumah. Kondisi ini tidak sesuai dengan cita-cita ekonomi yang tercantum dalam konstitusi Indonesia di mana negara memiliki peranan untuk menyediakan kebutuhan pokok dari rakyat Indonesia termasuk perumahan. Dalam hal ini perumahan menjadi tidak terjangkau karena harga kredit yang tinggi dan ketidakpastian kenaikan suku bunga di masa depan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Penelitian ini meneliti bagaimana sebaiknya bank menyesuaikan suku bunga tanpa melanggar kepentingan konsumen. Hubungan bank dengan kreditur adalah hubungan jangka panjang jika debitur rugi dan kemudian tidak bisa mengembalikan utang ke bank maka bank juga lah yang menanggung kerugian. Di sisi lain debitur juga perlu mendapatkan perlindungan hukum yang jelas terhadap kenaikan sepihak yang dilakukan oleh bank. Berdasarkan hal tersebut maka terdapat beberapa pertanyaan yang dibahas dalam penelitian ini.

1. Bagaimana pengaturan terhadap suku bunga mengambang dalam Kredit Pemilikan Rumah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur terhadap penetapan tingkat suku bungamengambang yang ditentukan secara sepihak oleh kreditur?

Penelitian ini terbatas pada debitur kredit pemilikan rumah yang tidak bersubsidi pada bank umum komersial dan bukan koperasi simpan pinjam atau bank syariah.

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian di dalam hukum dapat terdiri dari dua tujuan utama yaitu:

1. Memecahkan Persoalan Hukum

Tujuan dari penelitian ini adalah memecahkan masalah hukum yang timbul terkait adanya bunga mengambang yang ditetapkan secara sepihak oleh bank kepada debitur kredit pemilikan rumah. Penetapan ini memiliki konsekuensi terutama konsekuensi ekonomi bagi debitur. Pada saat terjadi kenaikan

tingkat suku bunga maka beban debitur akan semakin berat sehingga secara ekonomi akan semakin membebani debitur. Dalam kondisi demikian maka akan terdapat potensi hak debitur yang dilanggar. Diperlukan suatu kesepakatan antara kedua pihak terhadap perubahan di masa depan secara khusus terkait tingkat suku bunga sehingga masing-masing pihak baik bank dan debitur tidak ada haknya yang dilanggar. Ketika suku bunga naik maka debitur akan sepenuhnya menanggung kenaikan tingkat suku bunga ini dan dengan demikian pihak bank mentransfer risiko kredit ke debitur. Di sisi lain bank sebagai perantara sebenarnya memiliki fungsi untuk melakukan transformasi risiko dan tidak hanya melakukan transfer risiko.

2. Menganalisis Perlindungan Hukum pada Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Tujuan kedua dari penelitian ini adalah menganalisis bagaimana dapat dibuat suatu perjanjian kredit yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada pelaku perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1. Manfaat Teoritis**

Teori memberikan arah bagi praktek. Bila terdapat teori yang baik dan dipraktikkan dengan sesuai maka hasil yang diharapkan akan tercapai. Oleh karena itu teori memiliki peranan penting dalam membentuk praktek yang dilaksanakan di masyarakat.

Penelitian ini berusaha merespons perubahan di masyarakat terutama terkait pengembangan ilmu hukum. Ketika perubahan dalam masyarakat tidak direspon oleh hukum maka akan terjadi kesenjangan antara hukum yang dicita-citakan dengan hukum yang berlaku. Di sinilah peran penelitian dalam



bidang hukum untuk menjembatani kesenjangan yang ada antara teori yang berlaku dengan kondisi nyata yang ada di masyarakat.

Pada penelitian ini perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan hubungan jangka panjang antara kreditur dan debitur. Pada jangka panjang kedua pihak tidak tahu yang akan terjadi di masa depan. Oleh karena itu bank menerapkan bunga mengambang di dalam perjanjian bakunya. Penentuan bunga mengambang ini dilakukan secara sepihak oleh bank sehingga berpotensi mengancam hak konsumen. Dengan demikian penelitian ini mencoba meneliti fenomena ini dengan harapan hasil penelitian ini akan menambah pengetahuan di dalam bidang hukum terutama hukum perlindungan konsumen terkait perjanjian baku yang terkait kredit pemilikan rumah.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini selain memiliki manfaat teoritis harapannya juga memiliki manfaat praktis. Manfaat praktis dari penelitian adalah ditujukan untuk debitur, bank sebagai kreditur dan salah satunya adalah manfaat terkait dengan pembangunan nasional.

Kejelasan dan kepastian penerapan suku bunga membantu memberikan kepastian bagi debitur untuk dapat mengelola pembayaran cicilannya. Ketika terjadi kenaikan suku bunga dasar kredit dan bank menaikkan suku bunga pinjamannya maka selain kenaikan tingkat sukubunga debitur juga menanggung kenaikan pengeluaran dari kebutuhan sehari-hari yang diakibatkan oleh inflasi. Karena itu debitur memerlukan perlindungan hukum terhadap tata cara penentuan kenaikan

tingkat suku bunga sehingga tidak membebani debitur dengan berlebihan.

Bank sebagai kreditur di satu memerlukan bunga mengambang sebagai salah satu mekanisme pengelolaan risikonya. Namun di sisi lain bunga mengambang terutama pada rezim tingkat bunga tinggi akan membebani debitur sehingga dapat menyebabkan debitur gagal bayar. Ketika banyak debitur mengalami gagal bayar maka bank akan terdampak pada likuiditasnya. Kegagalan bayar debitur akan berdampak pada risiko bank sehingga bank juga perlu memperhatikan kesanggupan pembayaran debitur.

Kredit secara khusus kredit perumahan rumah memiliki peran khusus bagi kesejahteraan masyarakat. Ketika terdapat peningkatan kepastian terkait suku bunga kredit maka harapannya akan lebih banyak masyarakat mengambil kredit sehingga dengan demikian masyarakat yang mampu membeli rumah akan meningkat dan kesejahteraan masyarakat meningkat<sup>20</sup>.

Hukum sebagai alat rekayasa sosial digunakan untuk membentuk perilaku masyarakat. Dalam hal ini perilaku yang ingin dibentuk adalah masyarakat menjadi lebih sejahtera karena mampu meminjam kredit. Masyarakat tidak akan enggan meminjam kredit jika terdapat perlindungan hukum terhadap debitur.

## **1.5. Sistematika Penelitian**

Penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu:

Bab I Pendahuluan yang menjelaskan konteks dari penelitian ini. Bagian pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian,

---

<sup>20</sup> Muhammad Alvi Syahrin, "Kepastian Hukum dan Kekuatan Bangsa", Petak Norma, Vol. 4, No. 2, 2019, hal. 1-4

manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka berisi tentang tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang membahas mengenai topik penelitian.

Bab III Metode Penelitian yang berisi tentang metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini yang disesuaikan dengan fenomena yang menjadi objek studi dalam penelitian ini.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis

Hasil Penelitian dan Analisis berisi tentang data dan informasi yang dikumpulkan dan kemudian analisis atas data dan informasi tersebut.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dan saran berisi tentang simpulan dari penelitian ini dan saran yang diberikan oleh peneliti terkait topik yang dibahas.