



UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGECUALIAN DALAM PEMBERIAN

KREDIT PERUMAHAN YANG DILAKUKAN BANK DALAM

MELAKSANAKAN PROGRAM PEMERINTAH UNTUK MENYEDIAKAN

RUMAH.

OLEH

Saida Rachel Nathasia Siagian

NPM : 2013200226

PEMBIMBING

Dr. Sentosa Sembiring S.H.,M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan

Untuk Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum

2018

No. Kode	: SKP- FH SIA 2/18
Tanggal	: 10 Desember 2018
No. Ind.	: 4218 - FH / SKP 36579
Divisi	:
Hadiah / Dari	: FH

**Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan**

Pembimbing



Dr. Sentosa Sembiring S.H., M.H.

Dekan ,



Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK



Dalam Rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Saida Rachel Nathasia Siagian

Nomor Pokok : 2013 200 226

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang berjudul:

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGECEUALIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN YANG DILAKUKAN BANK DALAM MELAKSANAKAN PROGRAM PEMERINTAH UNTUK MENYEDIAKAN RUMAH

adalah sungguh-sungguh merupakan Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a Secara jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau
- b Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan saya di atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 23 April 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum




Saida Rachel Nathasia Siagian

2013 200 226



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGECCUALIAN DALAM PEMBERIAN
KREDIT PERUMAHAN YANG DILAKUKAN BANK DALAM
MELAKSANAKAN PROGRAM PEMERINTAH UNTUK MENYEDIAKAN
RUMAH**

Nama : Saida Rachel Nathasia Siagian
NPM : 2013200226
Pembimbing : Dr. Sentosa Sembiring, S.H., M.H.

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan *primer* yang menjadi dasar hak asasi manusia. Harga rumah yang sulit terjangkau menyebabkan rumah yang dimiliki oleh masyarakat tidak sesuai dengan standar kelayakan rumah, bahkan terdapat masyarakat yang tidak mampu untuk memiliki rumah. Pemerintah berusaha mengatasi ketimpangan sosial ini dengan memberikan bantuan kepada masyarakat melalui kemudahan dari segi pembiayaan dan pendanaan. Terdapat program DP (*Down Payment*) 0 Rupiah yang dibuat oleh Pemerintah Daerah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah murah tanpa harus membayar DP.

Metode yang digunakan dalam proses pengkajian ini adalah Yuridis Normatif. Melalui metode ini, maka dapat diperbandingkan antara ketentuan hukum pemberian kredit oleh pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan untuk mengetahui sejauh mana prinsip kehati-hatian dipergunakan dalam pemberian kredit perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui bank oleh pemerintah.

Berdasarkan pengkajian tadi, maka ditarik suatu kesimpulan bahwa Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kendaraan Bermotor memberikan dasar legalitas bagi pemerintah untuk melakukan pengecualian dalam pemberian kredit properti dengan syarat pemerintah harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan peraturan perundang-undangan.

Kata kunci : Kredit Perumahan, Program Pemerintah, Jaminan.



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, Atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“ TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGECEUALIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PERUMAHAN YANG DILAKUKAN BANK DALAM MELAKSANAKAN PROGRAM PEMERINTAH UNTUK MENYEDIAKAN RUMAH”**. Penulisan ini disusun dalam rangka menyelesaikan program pendidikan sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak yang telah terlibat dalam pembuatan tulisan ini baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis berterima kasih atas bimbingan, saran, dukungan, dan doa selama penulis mengerjakan penulisan hukum ini. Adapun ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. **Dr. Williatier Marlon Siagian dan St. Ruth Nancy Nathalina Simanjuntak ,S.Pd** selaku orangtua tercinta atas kasih, doa, nasihat, dorongan, dan bimbingan serta fasilitas dalam menyelesaikan perkuliahan dan penulisan hukum ini serta **Taffarel Bagus Pandapotan Siagian dan Anggita Claudy Natahania Siagian** selaku saudara penulis yang memberikan dorongan semangat yang tidak pernah berhenti bagi penulis;
2. **Djuaja Tinurbaya Siahaan dan Alm.M.R. Simanjuntak** selaku *opung* yang selalu memberikan doa dan dukungan sejak penulis lahir;
3. **Tumpal Todo Leonardo, S.H, Drs. Pola Doni Christopher, Ir. Freddy Vico Simon dan Ir. Otto Romy Timbul** selaku *tulang* yang selalu memberikan doa dan dukungan bagi penulis;
4. **Tante Siska dan Tante Susi** selaku pendorong penulis yang memberikan doa, nasihat dan kasih sayang kepada penulis;
5. **Rusland Siagian** selaku *naboru* yang selalu memberikan doa dan dukungan bagi penulis;
6. **Dra. Pormina Silaen MM**, selaku *mamatua* penulis dan **Regina Katarina Siagian S.lkom, Margaretha Maria Magdalena Siagian, S.Ab, Martin Joshua Siagian ST.** selaku saudara sepupu penulis yang selalu mendukung

dan memberikan doa kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan S1 penulis;

7. **Dr. Sentosa Sembiring, S.H., M.H** selaku dosen pembimbing penulis yang memberikan kesempatan bagi penulis untuk maju dan berkembang dan membimbing penulis dari segi semangat, dukungan dan masukan yang tidak henti bagi penulis sehingga penulisan hukum ini dapat selesai;
8. **Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M** selaku pembimbing proposal penguji sidang penulisan hukum penulis serta memberikan dukungan, motivasi selama penulis berada di komunitas *Parahyangan Law Debate Community (PLDC)* dan **Anna Fidelia Elly Erawaty, S.H, LL.M, Ph.D** selaku penguji sidang penulisan hukum penulis yang telah memberikan masukan dan kontribusi dalam penulisan ini;
9. **Dewi Sukma Kristianti, S.H., MH** dan **Maria Ulfah, S.H., M.H** selaku dosen dan pembimbing yang tidak pernah kenal lelah dalam memberikan dukungan kepada penulis selama perjalanan kuliah dan aktivitas komunitas *Parahyangan Law Debate Community (PLDC)*;
10. **Rony Oki Girsang, S.T,** selaku teman terbaik yang memberikan doa, dukungan dan pendampingan tenaga maupun moral selama proses penulisan hukum penulis, semoga lancar untuk thesisnya tahun ini;
11. **Winnie Sanjaya, Immanuel Alvin Harijanto, Marissa Sanjaya, Rani Melani Aldina Wijaya, Anthony Reysando, Calvin Hyes Budianto, Haneke Rani** selaku orang terdekat, sahabat, rekan seperjuangan yang mendampingi dan membantu penulis untuk belajar memahami proses perkuliahan dan membantu membentuk pribadi penulis menjadi lebih baik melalui masukan dan nasihat yang diberikan. Terimakasih untuk tidak menyerah dengan segala sikap penulis, terimakasih untuk tetap mendorong penulis ketika penulis hampir menyerah dalam menjalani proses yang ada, terimakasih telah mengisi hari-hari penulis dengan sukacita dan kasih dari sahabat;
12. **Irwin Lawrwncius Siagian, M. Kom** selaku *abang* penulis yang selalu memberikan doa, dorongan dan dukungan bagi penulis;

13. **Novi Dwi Saksiwi, S.T** selaku teman penulis yang selalu memberikan dukungan doa, dan masukan dari berbagai segi untuk penulis selalu maju;
14. **Wendy Rasnoco, S.H dan Ksatria Praja Pranata,S.H** yang sudah penulis anggap sebagai kakak penulis yang selalu memberikan dukungan dan pembelajaran bagi penulis untuk menjalani proses perkuliahan dan diluar perkuliahan ;
15. **Pihak lainnya** yang turut serta memberikan konstribusi dalam penulisan hukum ini dan membangun pribadi penulis hingga menjadi pribadi seperti sekarang, yang tidak dapat penulis sebut satu per satu.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih, penulis menyadari penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, sangat terbuka kepada siapa saja untuk memberikan kritik dan saran terhadap tulisan ini sehingga tulisan ini dapat menjadi berkembang dan penulis dapat berkembang lebih baik lagi. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat dan memperluas ilmu pengetahuan bagi pembaca.

Bandung, 23 April 2018

Saida Rachel Nathasia Siagian

2013 200 226



DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR SINGKATAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Manfaat Penelitian	12
1.4 Metode Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK DALAM KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI PROGRAM PEMERINTAH.....	15
2.1 Pengertian Kredit.....	15
2.2.1 Unsur-unsur Kredit.....	17
2.1.2 Fungsi Kredit	18
2.1.3 Syarat-Syarat Mendapatkan Kredit	20
2.2 Peran Bank Indonesia Menurut Undang-Undang Tentang Bank Indonesia.....	26
2.2.1 Independensi Bank Indonesia.....	28
2.2.2 Tugas Bank Indonesia dalam Mengatur dan Mengawasi Bank	29
2.3 Hubungan Bank Indonesia dengan Otoritas Jasa Keuangan .	30
2.4 Pemberian Kredit oleh Bank dalam Kepemilikan Perumahan	34
2.4.1 Risiko Perbankan.....	35
2.4.2 Penerapan Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank	37
2.5 Pemberian Kredit dalam Kepemilikan Perumahan melalui Program Pemerintah.....	39

2.5.1	Hubungan Hukum antara Pemerintah dengan Masyarakat Penerima Program	43
2.5.2	Hubungan Hukum antara Pemerintah dengan Bank.....	44
2.5.3	Hubungan Hukum antara Bank dengan Masyarakat Penerima Program	47
BAB III	ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TENTANG PEMBERIAN KREDIT OLEH BANK DALAM MENDAPATKAN KREDIT PERUMAHAN MELALUI PROGRAM PEMERINTAH	50
3.1	Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Perumahan melalui Program Pemerintah.....	50
3.2	Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia tentang Rasio <i>Loan To Value</i> untuk Kredit Properti, Rasio <i>Financing To Value</i> untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kendaraan Bermotor.....	51
3.2.1	Kewenangan Pengawasan Bank Indonesia Terhadap Prinsip Kehati-hatian	55
3.3	Penerapan Peraturan Perundang-undangan melalui Program Pemerintah	55
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN.....	64
4.1	Kesimpulan.....	64
4.2	Saran	65
	DAFTAR PUSTAKA.....	66



DAFTAR TABEL

TABEL 1 Skema Program DP 0 Rupiah

57



DAFTAR SINGKATAN

MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
APBN	Anggaran Pendapatan dan Pembiayaan Negara
APBD	Anggaran Pendapatan dan Pembiayaan Daerah
Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Pemukiman	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
Undang-Undang Tentang Perbankan	Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Undang-Undang Tentang OJK	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keungan
Rasio <i>LTV</i>	Rasio <i>Loan to Value</i>
KUHPDT	Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
KPR	Kredit Pemilikan Rumah
SSB	Subsidi Selisih Bunga
SSM	Subsidi Selisih Margin
SBUM	Subsidi Bantuan Uang Muka
FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
PPDP	Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan
KP	Kredit Perumahan
PP	Pembiayaan Perumahan
KKB	Kredit Kendaraan Bermotor
PKB	Pembiayaan Kendaraan Bermotor
PBI Nomor 18/16/PBI/2016	Peraturan Bank Indonesia Tentang <i>Rasio Loan To Value</i> Untuk Kredit Properti, <i>Rasio Financing To Value</i> Untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kendaraan Bermotor



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Kebutuhan dasar manusia terdiri dari 3 aspek yaitu sandang¹, pangan² dan papan.³ Sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan primer, artinya setiap manusia harus memenuhi kebutuhan tersebut untuk dapat menjalankan kehidupan. Sandang adalah kebutuhan yang penting bagi manusia untuk melindungi tubuh dari berbagai cuaca, agar tidak terserang penyakit dan untuk menutupi anggota tubuh agar tidak merasa malu. Pangan penting bagi manusia untuk bertahan hidup, tubuh membutuhkan asupan makanan agar dapat menghasilkan energi untuk melakukan aktivitas sehari-hari. Papan berfungsi sebagai tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul dan membina rasa kekeluargaan, tempat berlindung dan menyimpan barang berharga. Hal di atas menunjukkan pentingnya kebutuhan primer tersebut bagi berlangsungnya kehidupan manusia.

Aspek kebutuhan primer yang akan dibahas melalui penulisan hukum ini adalah kebutuhan papan. Kebutuhan papan atau yang selanjutnya akan disebut tempat tinggal termasuk dalam Hak Asasi Manusia dan dicantumkan dalam Konstitusi Negara Indonesia. Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945⁴ menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Merupakan hak setiap orang untuk memiliki tempat tinggal yang layak bagi kehidupannya sebagai individu maupun

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia online termuat di (<http://kbbi.web.id/>) diunduh pada tanggal 21 Maret 2017 pukul 19.21 WIB <http://kbbi.web.id/sandang> Sandang berarti berarti bahan pakaian.

² Kamus Besar Bahasa Indonesia online termuat di (<http://kbbi.web.id/>) diunduh pada tanggal 21 Maret 2017 pukul 19.21 WIB <http://kbbi.web.id/pangan>. Pangan berarti berarti makanan.

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia online termuat di (<http://kbbi.web.id/>) diunduh pada tanggal 13 Maret 2017 pukul 09.36 WIB <http://kbbi.web.id/papan>. Papan berarti tempat tinggal, rumah.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28H ayat (1), *Undang-undang Dasar 1945*.

sebagai keluarga yang perlu untuk diakomodir oleh negara sebagai wujud pertanggung jawaban negara untuk menyejahterakan masyarakat.

Tidak semua masyarakat dapat memenuhi kebutuhan primer papan berupa tempat tinggal yang layak dan lingkungan yang baik. Masyarakat dengan perekonomian menengah ke bawah belum tentu dapat memiliki rumah yang layak dan lingkungan yang baik karena keterbatasan dana yang dimiliki. Masyarakat ini dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebut dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut dengan MBR). Dalam pemenuhan kebutuhan seluruh masyarakat untuk hidup dengan tempat tinggal yang layak dan lingkungan yang baik, pemerintah turun tangan membantu masyarakat tersebut untuk memenuhi kebutuhan primer dalam hal ini tempat tinggal.

Peran negara untuk mengakomodir kesejahteraan masyarakat yang tercantum dalam konstitusi dilaksanakan melalui pengelolaan negara. Pengelolaan tersebut dilakukan melalui perencanaan (*planning*), pengorganisasian, pelaksanaan atau penerapan setiap kebijakan (*policy*) yang dibuat oleh pemerintah sesuai dengan kebutuhan masyarakat.⁵ Salah satu wujud pengelolaan yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk mengakomodir rumah yang layak untuk masyarakat adalah dengan penyediaan program perumahan. Penyediaan program perumahan tersebut dijelaskan lebih lanjut di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman⁶ (selanjutnya akan disebut Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman). Program pemerintah yang dilaksanakan melalui Pasal 4 Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman⁷ memiliki sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan pemukiman kumuh, penyediaan tanah,

⁵ I Gede Pantja Astawa & Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara & Teori Negara* (Refika Aditama, Bandung, 2012), halaman 122.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 1 Angka 24.

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 4.

pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Sistem tersebut saling berkaitan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Pendanaan dan sistem pembiayaan memegang peranan penting dan menopang sistem lain untuk bekerja. Hal ini dibuktikan dari definisi pendanaan yaitu mempermudah dan memberikan kepastian untuk ketersediaan pemenuhan kebutuhan perumahan seperti tercantum dalam Pasal 118 ayat 1 Undang-undang tentang Kawasan Perumahan dan Pemukiman⁸. Sumber pendanaan didapatkan melalui Anggaran Pendapatan dan Biaya Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Biaya Daerah (APBD) dan sumber dana lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sumber dana tersebut akan digunakan untuk beberapa kebutuhan dari awal pembangunan hingga selesai, dan dipergunakan juga untuk peningkatan kualitas perumahan dan kawasan pemukiman. Sumber dana tersebut yang digunakan pemerintah untuk mengelola perumahan untuk masyarakat. Selain pendanaan, dibutuhkan juga sistem pembiayaan untuk mengatur dan mengelola sumber dana tersebut. Pembiayaan dijalankan melalui 3 lembaga pembiayaan yaitu: Badan Hukum Pembiayaan seperti tercantum dalam Pasal 122 Undang-undang tentang Kawasan Perumahan dan Pemukiman⁹, Penjaminan atau Asuransi seperti tercantum dalam Pasal 126 ayat 3 huruf b Undang-undang tentang Kawasan Perumahan dan Pemukiman¹⁰ dan Lembaga Pembiayaan seperti tercantum dalam Pasal 121 ayat 2 Undang-undang tentang Kawasan Perumahan dan Pemukiman¹¹. Program pemerintah terkait penyediaan rumah untuk MBR membutuhkan perencanaan yang baik mulai dari pendanaan, jaminan, penyediaan rumah, hingga penyelesaian rumah tersebut hingga dapat dipergunakan oleh MBR.

Kredit diberikan kepada MBR untuk membantu MBR melunasi pembayaran yang harus dibayarkan oleh MBR kepada bank dalam jumlah tertentu

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 118 Ayat 1.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 122.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 126 Ayat 3.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, UU No 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 121 Ayat 2.

dan jangka waktu tertentu dengan tambahan untuk membayar bunga. Definisi tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang tentang Perbankan)¹². Dalam Ketentuan Umum Angka 11 Undang-Undang tentang Perbankan¹³ menyebutkan definisi kredit yaitu:

” Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Peran kredit sangat penting dalam membantu MBR karena bank memberikan kemudahan-kemudahan kepada MBR untuk dapat menjangkau biaya untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak yang telah memenuhi standar-standar yang dapat dipertanggung jawabkan. Pemberian kredit seperti yang telah disebutkan di atas tidak serta merta begitu saja diberikan oleh pemerintah, dibutuhkan juga pihak lain yang mengelola pembayaran tersebut kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk terlaksananya pembangunan tempat tinggal. Pihak lain tersebut adalah bank.

Perbankan dan negara bekerja sama untuk memberikan program perumahan bagi masyarakat melalui kredit yang diberikan oleh bank. Pemberian kredit oleh bank tidak serta-merta tanpa syarat. Terdapat batas maksimum pemberian kredit yang terdapat dalam pasal 11 ayat 1 dan 2 Undang-undang tentang Perbankan¹⁴ yang menyebutkan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, dan hal lain yang serupa yang dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam dengan batas maksimum 30 % (tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Syarat ini diberikan kepada bank dengan tujuan untuk melindungi bank dari resiko-resiko yang mungkin terjadi. Syarat batas maksimum tersebut melahirkan standar yang dibuat oleh masing-

¹² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182, TLN No. 3790.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182, TLN No. 3790, Pasal 1 Angka 11.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182, TLN No. 3790, Pasal 11 Ayat 1 dan 2.

masing bank terkait pihak yang akan memohon kredit kepada bank (debitur). Hal ini didukung oleh salah satu unsur kredit yang disebutkan oleh O.P Simorangkir dalam buku Hukum Perbankan Edisi Revisi¹⁵ yaitu *degree of risk* artinya ada resiko yang akan dihadapi oleh bank sebagai akibat dari jangka waktu pembayaran yang diberikan oleh bank. Semakin lama kredit diberikan maka akan semakin besar risiko yang dihadapi bank. Ditambah lagi dengan fungsi bank yang menurut Pasal 3 Undang-Undang tentang Perbankan¹⁶ menyebutkan fungsi bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini membuat tanggung jawab bank besar kepada masyarakat sehingga jika terjadi sesuatu pada bank, pertanggung jawaban bank adalah terhadap dana masyarakat yang dihimpun di bank sehingga syarat-syarat tertentu selain untuk mengurangi risiko, hal lain yang perlu diperhatikan adalah untuk mempertahankan kesehatan bank.

Peran Bank Indonesia untuk menjaga kesehatan bank melalui pembinaan dan pengawasan bank dalam menghadapi risiko. Dalam pemberian kredit dan pembiayaan, Bank Indonesia harus membina dan mengawasi kesehatan bank tersebut. Sejak tanggal 31 Desember 2013¹⁷, sesuai amanat Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut Undang-undang tentang OJK)¹⁸, terjadi peralihan tugas antak Bank Indonesia (selanjutnya disebut BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK). Dalam bidang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan telah menjadi kewenangan dari OJK. Kesehatan bank harus selalu dijaga, seperti dikutip dalam buku Hukum Perbankan Edisi Revisi melalui pendapat Anwar Nasution terkait alasan pentingnya kesehatan bank¹⁹:

¹⁵ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Mandar Maju, Bandung:2012),halaman 150.

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 3.

¹⁷ Memahami Tugas BI Pasca Terbentuknya OJK, Mengerti Kiat Pemanduan Museum, termuat di (http://www.bi.go.id/id/tentang-bi/museum/info/berita-khusus/Pages/Berita_ToT.aspx), diunduh pada 4 Oktober 2017, pukul 12.11.

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Otoritas Jasa Keuangan*, UU No 21 Tahun 2011, LN No. 111 Tahun 2011 , TLN No. 5253.

¹⁹ Sentosa Sembiring, *op.cit.*, halaman 42.

- a. Keunikan karakteristik perbankan yang rentan terhadap serbuan masyarakat yang menarik dana secara besar-besaran (*bank runs*) sehingga berpotensi merugikan deposan dan kreditor bank;
- b. Penyebaran kerugian diantara bank-bank sangat cepat melalui *contagium effect* sehingga berpotensi menimbulkan sistem problem;
- c. Proses penyelesaian bank-bank bermasalah membutuhkan dana dalam jumlah yang tidak sedikit;
- d. Hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap perbankan sebagai lembaga intermediasi akan menimbulkan tekanan-tekanan dalam sektor keuangan (*financial distress*); dan
- e. Ketidakstabilan sektor keuangan akan berdampak pada kondisi makroekonomi, khususnya dikaitkan dengan tidak efektifnya transisi kebijakan moneter.

Kelima unsur yang telah disebutkan diatas sekaligus juga mengandung risiko yang dihadapi bank apabila kredit tidak dijalankan dengan standar yang telah dibuat oleh BI atau OJK. Risiko kredit yang dihadapi bank terbagi menjadi 2 yaitu risiko yang dihadapi secara eksternal dan secara internal. Secara eksternal risiko usaha, risiko geografis, risiko keramaian/keamanan/perkelahian, risiko politik/kebijakan pemerintah, risiko ketidakpastian, risiko inflasi, risiko persaingan²⁰. Risiko kredit yang dihadapi bank secara internal menurut Wasis terdapat risiko kredit yang dihadapi bank yaitu: risiko kredit yaitu ketidakpastian tentang pembayaran kembali pinjaman debitur, risiko likuiditas yaitu risiko ketika bank tidak mempunyai alat-alat likuid untuk penarikan dana dan memberikan pinjaman kepada calon debitur, risiko yang berhubungan dengan sifat manusia yaitu ceroboh dan kecurangan yaitu ketika pegawai bank meloloskan kredit yang

²⁰ H. Racmat Firdaus & Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum Teori, Masalah, Kebijakan, dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit* (Alfabeta, Bandung:2011), halaman 34-36

tidak layak, risiko yang berhubungan dengan manajemen berhubungan dengan manajemen yang kurang cakap²¹.

Risiko dan kesehatan dari bank dapat dikurangi melalui prinsip yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-undang Perbankan²² yaitu Prinsip Kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dilaksanakan dengan menggunakan analisis 5C yaitu:

- a. *Character* adalah bank melalui para analis kredit harus mengetahui data lengkap dari pemohon kredit dan apabila dibutuhkan dapat pula dilakukan wawancara untuk mengetahui lebih rinci karakter dari pemohon kredit tersebut;
- b. *Capacity* adalah bank harus mengetahui nominal permohonan yang diajukan oleh pemohon kredit sesuai dengan kemampuan pemohon kredit. Contohnya bank melakukan pemeriksaan terhadap sumber pendapatan dan kemampuan pemenuhan kebutuhan hidup pemohon kredit;
- c. *Capital* adalah bank harus memperhatikan modal yang dimiliki oleh pemohon kredit, terutama untuk modal dalam jumlah besar. Nilai modal tersebut memungkinkan untuk pengembalian kredit kepada bank atau tidak;
- d. *Collateral* adalah bank apakah jaminan yang diberikan oleh kreditor sebanding dengan modal yang ada;
- e. *Condition of economy*: situasi dan kondisi ekonomi yang memungkinkan kredit²³.

Jadi prinsip kehati-hatian melalui 5C adalah suatu prinsip yang dipergunakan oleh bank untuk mengukur kemampuan dari debitur untuk membayar kredit kepada bank. Mengingat besarnya resiko kredit, dibutuhkan tindakan preventif dari bank untuk dapat menghindari potensi dari risiko tersebut sehingga pengenalan debitur dari segala aspek dibutuhkan.

²¹ Sentosa Sembiring, op.cit., halaman 200.

²² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 2.

²³ *Ibid.*

Prinsip kehati-hatian juga perlu diperhatikan dalam pemberian kredit dan pembiayaan program perumahan oleh pemerintah. Peraturan perundang-undangan harus memperhatikan prinsip tersebut agar risiko tidak terjadi di masa mendatang. Hal ini juga terkait dengan posisi debitur yang dalam hal ini disebut sebagai MBR. Artinya disini perekonomian dari MBR belum mumpuni untuk dapat memiliki tempat tinggal sehingga diberikan bantuan berupa kemudahan pembayaran oleh pemerintah melalui bank dengan cara pemberian kredit. Mengingat keterbatasan dari MBR, dibutuhkan kehati-hatian agar kesehatan bank tidak terpengaruh oleh kredit yang dikeluarkan oleh bank kepada MBR, oleh karena itu penting untuk memperhatikan standar yang dibuat oleh BI atau OJK kepada bank secara umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor dalam Ketentuan Umum* Angka ke 14²⁴ menjelaskan definisi dari *Rasio Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah: “angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti (rumah) pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.” Ketentuan Umum poin ke 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor*²⁵ menjelaskan definisi dari *Rasio Financing to Value* yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.” Kedua definisi tersebut ingin menegaskan bahwa dalam Peraturan Bank Indonesia, setiap bank yang ingin memberikan kredit dan pembiayaan harus tunduk pada peraturan ini dengan tujuan seperti pada Menimbang huruf b: “bahwa penyesuaian ketentuan makroprudensial dilakukan

²⁴ Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*, PBI No. 18/16/PBI/2016 Tahun 2016, Pasal 1 Angka 14.

²⁵ Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*, PBI No. 18/16/PBI/2016 Tahun 2016, Pasal 1 Angka 15.

untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.” Peraturan Bank Indonesia bersifat mengikat sehingga pengaturan terkait LTV dan FTV ini harus dilaksanakan oleh setiap bank²⁶. Peraturan Bank Indonesia yang dikeluarkan merupakan bentuk peran dari Bank Indonesia untuk mengawasi kesehatan dari bank.

Bagian Ketujuh Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor²⁷ menyebutkan bahwa: “Kredit atau Pembiayaan dalam rangka pelaksanaan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sepanjang didukung dengan dokumen yang menyatakan bahwa Kredit atau Pembiayaan tersebut merupakan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintahan Daerah dikecualikan dari ketentuan ini dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pasal 17 tersebut membuat pengecualian terhadap program pemerintah pusat dan daerah dalam menentukan nilai antara nilai rasio antara nilai agunan dan pemberian kredit atau pembiayaan yang diberikan bank. Adanya pasal pengecualian ini membuat seluruh pasal pembatasan pemberian agunan dalam pembiayaan dan pemberian kredit perumahan menjadi dapat disimpangi. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa bank harus memperhatikan kesehatan bank itu sendiri melalui pembatasan yang dibuat oleh Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia.

Peraturan Bank Indonesia membuat pengecualian tanpa penjelasan lebih lanjut terkait standar yang harus diikuti untuk pemberian kredit dan pembiayaan terhadap program pemerintah berupa penyediaan rumah kepada masyarakat. Tentunya hal ini dapat menyebabkan terjadinya resiko-resiko yang akan dihadapi

²⁶ Surat Edaran Bank Indonesia, No. 18/19/DKMP, 6 September 2016, Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, III, halaman 6.

²⁷ Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*, PBI No. 18/16/PBI/2016 Tahun 2016, Pasal 17.

bank di kemudian hari dan juga dapat mempengaruhi kesehatan dari bank. Akibat dari tidak adanya penjelasan lebih lanjut tentang standar pemberian kredit dan pembiayaan terhadap program pemerintah baik pusat maupun daerah maka lahirlah suatu program pemerintah daerah yang disebut Program DP Rp. 0,- .Program Pemerintah Daerah yang dibawakan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta periode 2017-2022 di dalam program kerja menyatakan bahwa akan disiapkan program rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Program Perumahan ini akan memberikan bantuan berupa *Down Payment* (DP) Rp. 0 ,- DP tetap akan diberikan kepada bank tetapi tidak melalui debitor secara langsung, tetapi melalui pemerintah dan dalam jangka waktu tertentu akan dibayarkan oleh debitor dengan cicilan²⁸.

Di dalam program kerja tersebut disebutkan pasal yang mengacu pada diterapkannya DP Rp 0,- adalah Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Isi pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan Value untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Kredit Properti, Ratio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor adalah : “Kredit atau Pembayaran dalam rangka pelaksanaan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/ atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan dan yang berlaku, sepanjang didukung dengan dokumen yang menyatakan bahwa Kredit atau Pembiayaan tersebut merupakan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan /atau Pemerintah Daerah dikecualikan dari ketentuan ini dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dalam penulisan hukum ini penulis akan menjadikan program ini sebagai contoh dalam penerapan DP tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. DP 0 Rupiah yaitu pembayaran secara sementara

²⁸ Program Hunian Terjangkau dan DP Nol Rupiah termuat di (<http://jakartamajubersama.com/program-hunian-terjangkau-dan-dp-nol-rupiah>) , diakses pada 13 Maret 2017 pukul 10.00

oleh pemerintah kepada bank yang di kemudian hari pada waktu tertentu yang telah diperjanjikan melalui peraturan yang dibuat oleh pemerintah akan ada kemungkinan *menabrak* peraturan-perundang-undangan yang ada di Indonesia. Peraturan perundang-undangan yang akan dikaji adalah peraturan perundang-undangan tentang satuan rumah susun, Undang-Undang tentang Perbankan, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundangan lain yang relevan terhadap program pemerintah dalam membangun satuan rumah susun bagi masyarakat perekonomian menengah ke bawah

1.2 Perumusan Masalah

Dalam melakukan penulisan hukum ini penulis merumuskan beberapa identifikasi masalah yang terdiri dari:

1. Bagaimana pengecualian pemberian kredit properti untuk program pemerintah ditinjau dari Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor?
2. Bagaimana kewenangan pengawasan Bank Indonesia terhadap prinsip kehati-hatian perbankan apabila dihadapkan dengan pengecualian pemberian kredit properti untuk program pemerintah?

1.3 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan perumusan masalah yang dipaparkan di atas, tujuan dari penelitian hukum ini adalah:

1. Memberikan kajian dari sisi yuridis terkait pengecualian pemberian kredit properti untuk program pemerintah ditinjau dari Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

2. Melakukan penelitian tentang posisi kewenangan Bank Indonesia ketika dihadapkan pada pengecualian terhadap pemberian kredit untuk program pemerintah.

1.3 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian hukum ini diharap dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Manfaat teoritis yang hendak dicapai dalam penulisan hukum ini adalah agar dapat memberikan kontribusi masukan dan tambahan bagi pelaksanaan penelitian dalam bidang yang sama untuk masa mendatang. Perumahan merupakan salah satu unsur terpenting kebutuhan masyarakat karena itu dibutuhkan peran negara dan lembaga-lembaga yang membantu pelaksanaan untuk mewujudkan peran negara bagi sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

Manfaat praktis yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi pemerintah ketika dihadapkan kepada prinsip kehati-hatian perbankan dan tanggung jawab Bank Indonesia dalam melakukan pengawasan terhadap bank demi mendukung kesejahteraan masyarakat melalui pemberian kredit dan pembiayaan bagi perumahan masyarakat menengah ke bawah.

1.4 Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan bahan berupa sumber hukum primer berupa Undang-Undang tentang Perbankan, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan perundangan lain yang relevan terhadap program pemerintah dalam membangun satuan rumah susun bagi masyarakat perekonomian menengah ke bawah. Sumber hukum primer yang dimaksud

adalah produk hukum yang dibuat oleh pejabat yang berwenang membuat hukum dan sumber hukum sekunder yaitu buku teks antara lain: Memahami Ilmu Negara & Teori Negara karangan I Gede Pantja Astawa & Suprin Na'a, Hukum Perbankan Edisi Revisi karangan Sentosa Sembiring, Manajemen Perkreditan Bank Umum Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit karangan H. Rachmat Firdaus & Maya Ariyanti, artikel dalam jurnal ilmiah, ensiklopedia, tesaurus, dan kamus yang berhubungan dengan hukum.²⁹

Analisis data yang akan penulis lakukan adalah melalui studi kepustakaan peraturan perundang-undangan tentang pemberian kredit dan pembiayaan perumahan. Metode yang digunakan penulis adalah studi kepustakaan. Seluruh sumber hukum primer dan sekunder akan dikumpulkan, dilakukan penelitian, pengkajian, dan analisa lebih lanjut sehingga melalui metode yang sedemikian rupa dapat menunjang penulisan hukum sesuai dengan tujuan penulisan hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Bab I menjelaskan tentang latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian dan metode penelitian.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Pemberian Kredit Oleh Bank Dalam Kepemilikan Perumahan Melalui Program Pemerintah.

Bab II menjelaskan tentang tinjauan umum tentang pemberian kredit oleh bank dalam kepemilikan perumahan melalui program pemerintah.

Bab III Analisis Prinsip Kehati-hatian Perbankan dan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Pemberian Kredit Oleh Bank Dalam Mendapatkan Kredit Perumahan Melalui Program Pemerintah

²⁹ Elly Erawaty, Modul Pembelajaran : "Kemahiran Umum Untuk Studi Hukum: Membaca-Mencatat-Menulis Esai Akademik" Mata Kuliah Bahasa Indonesia dan Kemahiran Hukum (Januari 2011) (diktat kuliah yang tidak diterbitkan, terdapat pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan), halaman 9-10

Bab III menjelaskan tentang prinsip kehati-hatian perbankan dan analisis peraturan perundang-undangan tentang pemberian kredit oleh bank dalam mendapatkan kredit perumahan melalui program pemerintah.

Bab IV Kesimpulan dan Saran

Bab IV menjelaskan tentang kesimpulan dan saran