

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR KPR
YANG BERHAK MENDAPATKAN SERTIFIKAT RUMAH**

SKRIPSI

Oleh:

Riza Iqbal Pahlefi

05010721021

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2025

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Riza Iqbal Pahlefi
NIM : 05010721021
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Debitur KPR BTN
yang Berhak Mendapatkan Sertifikat Rumah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 9 Mei 2025
Saya yang menyatakan,



1000
METRA
TEMPER
CS-CC6AMX267955218

Riza Iqbal Pahlefi
NIM. 05010721021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Riza Iqbal Pahlefi

NIM : 05010721021

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Debitur KPR BTN yang Berhak
Mendapatkan Sertifikat Rumah

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada
sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 9 Mei 2025



Dr. Arif Wijaya, S.H., M.Hum
NIP. 197107192005011003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Riza Iqbal Pahlefi

NIM : 05010721021

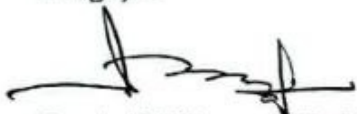
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Debitur KPR Yang Berhak

Mendapatkan Sertifikat Rumah

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Senin, tanggal 26 Mei 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

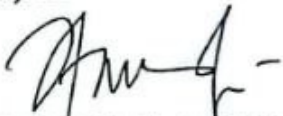
Penguji I



Dr. Arif Wijaya, S.H., M.Hum.

NIP. 197107192005011003

Penguji III



Ifa Mutitul Choiroh, S.H., M.Kn.

NIP. 197903312007102002

Penguji II



Prof. Dr. Sri Warjivati, M.H.

NIP. 196808262005012001

Penguji IV



Ibnu Mardiyanto, S.Mn., S.H.,
M.H.

NIP. 198703152020121009

Surabaya, 26 Mei 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Surabaya,



M. Saifuddin Musafa'ah, M.Ag.

NIP. 03271999032001

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Riza Iqbal Pahlefi
NIM : 05010721021
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Publik Islam / Hukum
E-mail address : iqbalpahlefi329@gmail.com / 05010721021@student.uinsby.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR KPR YANG BERHAK

MENDAPATKAN SERTIFIKAT RUMAH

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 15 Agustus 2025

Penulis,


(Riza Iqbal Pahlefi)

ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar yang sangat penting bagi masyarakat, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan ini. Namun, sering kali muncul masalah dalam proses penyerahan sertifikat rumah kepada debitur yang telah melunasi kewajibannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitur KPR, terutama bagi debitur yang telah lunas tetapi belum mendapatkan sertifikat rumah dan tanggung jawab bank kepada debitur KPR lunas yang belum menerima sertifikat rumah.

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan studi kepustakaan, yaitu menelaah peraturan perundang-undangan dan literatur ilmiah, serta doktrin hukum terkait dengan penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deskriptif analisis yang dijabarkan secara sistematis sehingga menghasilkan hasil yang konkrit. Analisis dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan yang dihadapi debitur dalam proses pengambilan sertifikat rumah serta untuk mengevaluasi perlindungan hukum yang tersedia.

Perlindungan hukum bagi debitur KPR yang telah melunasi kewajibannya namun belum menerima sertifikat merupakan bagian dari hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3, 4, 5, 7, dan 8 serta Pasal 5 huruf a sampai d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut teori Philipus M. Hadjon, perlindungan ini bersifat preventif dan represif. Perlindungan preventif diberikan melalui perjanjian kredit (Pasal 1338 KUHPerdota) dan peraturan OJK (Pasal 28 huruf a, b, dan c UU No. 21 Tahun 2011), sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui jalur litigasi (Pasal 1365 KUHPerdota, Pasal 486 UU No. 1 Tahun 2023) dan non-litigasi (UU No. 30 Tahun 1999, POJK No. 1/POJK.07/2014, POJK No. 18/POJK.07/2018, serta Pasal 45 dan 46 UU No. 8 Tahun 1999). Bank yang lalai menyerahkan sertifikat dapat dimintai tanggung jawab hukum atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdota) dan dikenai sanksi administratif oleh OJK sesuai Pasal 53 ayat (1) POJK No. 1/POJK.07/2013, serta diwajibkan memberikan kompensasi maksimal Rp200.000.000,00 berdasarkan Pasal 26 UU No. 8 Tahun 1999. Tanggung jawab ini termasuk dalam kategori *liability based on fault*, yaitu Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan.

Saran yang diajukan dalam penelitian ini adalah agar pihak bank secara aktif meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam seluruh proses penyerahan sertifikat rumah kepada debitur yang telah melunasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mereka. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap debitur merasa dihargai dan mendapatkan haknya secara tepat waktu. Selain itu, sangat diperlukan adanya regulasi yang lebih ketat dan jelas terkait hak-hak debitur dalam perjanjian kredit, guna menjamin kepastian hukum yang lebih baik dan memberikan perlindungan yang lebih komprehensif terhadap hak-hak debitur, sehingga mereka dapat merasa aman dan terlindungi dalam menjalani proses kredit tersebut.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Barang siapa yang menginginkan dunia, maka hendaklah ia dengan ilmu. Dan barang siapa yang menginginkan akhirat, maka hendaklah ia dengan ilmu. Dan barang siapa yang menginginkan keduanya, maka hendaklah ia juga dengan ilmu.”

(Al-Imam Asy-Syafi’i)

“Menulis bukan sekadar menyusun kata, tapi merangkai tanggung jawab atas ilmu yang dipelajari.”

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur, karya ini saya persembahkan kepada Allah SWT, pemilik segala ilmu dan keadilan, yang telah memberikan kekuatan dan keteguhan hati sepanjang proses ini. Kepada kedua orang tua saya yang menjadi sumber semangat, doa, dan kasih sayang yang tak pernah putus. Untuk keluarga besar yang senantiasa mendukung dengan tulus. Kepada dosen pembimbing serta seluruh pengajar di Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu dan arahan yang berarti. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan, yang telah menjadi teman diskusi dan penopang semangat dalam perjalanan panjang ini. Dan untuk diri saya sendiri, yang telah belajar bahwa memahami hukum adalah juga belajar memahami manusia dan keadilan.

Sebagaimana dikatakan oleh Rudolf von Jhering, *“Hukum itu bukan tujuan, melainkan alat untuk mencapai tujuan sosial, yaitu keadilan.”* Maka, tugas hukum adalah melindungi hak, terutama bagi mereka yang kerap berada dalam posisi lemah dalam relasi kuasa, termasuk para debitur yang berhak atas keadilan dan kepastian hukum.

Skripsi ini bukan sekadar rangkaian tulisan, melainkan cerminan dari penghormatan terhadap nilai-nilai hukum dan perjalanan dalam dunia pendidikan. Melalui kekuatan narasi dan semangat yang menyala, karya ini menjadi bukti nyata bahwa masa depan hukum berada di tangan mereka yang setia mengupayakannya. Sebagai wujud rasa syukur dan penghargaan yang mendalam, skripsi ini saya persembahkan untuk semua pihak yang telah menjadi sumber dukungan dan inspirasi selama proses ini berlangsung.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Kajian Terdahulu	11
G. Landasan Teori.....	15
H. Definisi Operasional.....	16
I. Metode Penelitian	18
J. Sistematika Pembahasan	24
BAB II	26
TEORI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR KREDIT	
PEMILIKAN RUMAH (KPR)	26
A. Teori Perlindungan Hukum	26
B. Teori Pertanggungjawaban Perdata.....	42
C. Kredit.....	49
BAB III.....	67
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR KPR DALAM	
UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999	67

A. Perlindungan Hukum Bagi Debitur KPR Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.....	67
B. Perlindungan Hukum Bagi Debitur KPR Menurut Teori Philipus M. Hadjon	75
BAB IV	91
TANGGUNG JAWAB HUKUM BANK TERHADAP DEBITUR KPR YANG BELUM MENDAPATKAN SERTIFIKAT	91
A. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	91
B. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Bank Dalam Masalah KPR.....	94
BAB V.....	102
PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	105
LAMPIRAN.....	120

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019)

Andrianto, *Manajemen Kredit*, ed. by Qiara Media, 1st edn (Pasuruan: Penerbit Qiara Media, 2020)

Muthiah, Aulia, *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press)

Djoni S. Gozali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, ed. by Leny Wulandari, 1. Cet. 2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)

Dr. Muhammad Ramdhan, S.Pd., M.M., *Metode Penelitian*, ed. by Aidil Amin Effendy (Surabaya: Cipta Media Nusantara (CMN), 2021)

Dr. Sri Warjiyati, *Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum*, 1st edn (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018)

Gunardi, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, ed. by Murni, I (Jakarta: Damera Press, 2022)

Hery, *Dasar-Dasar Perbankan*, ed. by Diddy S. (Jakarta: PT. Grasindo, 2019)

Hulu, Klaudius Ilkam, *Problematika Perjanjian Kredit* (Banyumas: CV. Lutfi Gilang, 2021)

Jaka Yudha Asmara, Sugeng, Heru Siswanto, *Hukum Perlindungan Konsumen*

- Perjanjian Jual Beli Mystery Box Pada Marketplace* (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2022)
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Revisi 201 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015)
- , *Dasar-Dasar Perbankan*, 13th edn (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015)
- Kosasih, Johannes Ibrahim, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, ed. by Kurniawan Ahmad (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2022)
- Kusumastuti, Dora, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, 1st edn (Yogyakarta: Deepublish, 2019)
- Latumaerissa, Julius R., *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain Teori Dan Kebijakan*, Pertama (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017)
- M.Hadjon, Philipus, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada Press, 2011)
- , *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, 1st edn (Surabaya: Bina Ilmu, 1987)
- M.A Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, 2nd edn (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982)

- M.Sadar, Taufik Makarao, Habloel Mawadi, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, 1st edn (Jakarta: Akademia, 2012)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010)
- Musdholifah, Ulil Hartono, Yulita Wulandari, *Manajemen Perbankan (Pendekatan Teoritis Dan Studi Empiris)*, ed. by Haris Ari Susanto (Yogyakarta: DEEPUBLISH, 2019)
- Raharjo, Handri, *Cara Pintar Memilih Dan Mengajukan Kredit* (Yogyakarta: Media Pressindo, 2012)
- Raharjo, Satjipto, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2003)
- Rosa Agustina, Suharnoko, Hans Nieuwenhuis dan Jaap Hijma, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum (Bali: Pustaka Larasan, 2012)
- SA, H. Romli, *Perlindungan Hukum*, ed. by Andriyani Qodariah Barkah, 1st edn (Palembang: CV. Doki Course and Training, 2024)
- Sahal Afhami, *Hukum Perjanjian Kredit Rekonstruksi Perjanjian Standart Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, 1st edn (Sleman: Phoenix Publisher, 2019)
- Sari, Norma, *Permasalahan Kontemporer Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, ed. by Budi Ashari, *Sustainability (Switzerland)* (Yogyakarta: UAD PRESS, 2021), XI
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Putra Abardin, 2018)

Subekti, R., *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010)

Thamrin Abdullah, Sintha Wahjusaputri, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, 1st edn (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018)

Widiyastuti, Sari Murti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020)

Yani, Gunawan Widjaja dan Ahmad, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020)

JURNAL

Adlini, Miza Nina, Anisya Hanifa Dinda, Sarah Yulinda, Octavia Chotimah, and Sauda Julia Merliyana, 'Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka', *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6.1 (2022), 974–80
<<https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>>

Alanshari, Fadli, and Doni Marlius, 'Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Bukittinggi', *Akademi Keuangan Dan Perbankan Padang*, 2014, 2018, 1–2

Chamid, Ahmad Abdul, 'Prioritas Kondisi Rumah', *Jurnal Simetris*, 7.2 (2018), 537

Chandra Adi Gunawan Putra, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti, 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat', *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4.1 (2023), 15
<<https://doi.org/10.22225/jkh.4.1.6180.1319>>

David tan, 'Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum', NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 8.5 (2021), 2472
 <<https://core.ac.uk/download/pdf/490668614.pdf>>

Desy Sukariyanti, Daniel Djoko Tarliman, 'Perlindungan Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Melakukan Roy Jaminan Fidusia', 5 (2019), 118

Dimiyati, Hilda Hilmiah, 'Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal', Jurnal Cita Hukum, 2.2 (2014), 342
 <<https://doi.org/10.15408/jch.v1i2.1473>>

Djaja, Sutrisno, 'Analisis Pengaruh Perilaku Konsumen Dalam Pengambilan Keputusan', 13.1 (2010), 59

Elfrida Putri Ananda, Ajat Sudrajat, 'Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang)', Journal Of Social Science Research, 3 (2023), 1

Fahrial, 'Vol. 1 No.1 Edisi 2 Oktober 2018 [Http://Jurnal.Ensiklopediaku.Org](http://Jurnal.Ensiklopediaku.Org) Ensiklopedia of Journal', *Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional*, 1.1 (2018), 181

Fernos, J, and N Itra, 'Analisis Manajemen Risiko Produk Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Padang',

Akademi Keuangan Dan Perbankan ‘Pembangunan’, 2022, 6
 <<https://osf.io/download/63a685dce48ccc008f4fc32a/>>

Halilintar, Laure, Jacobus Jopie Gilalo, and Muhammad Aminulloh, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi’, Karimah Tauhid, 3.4 (2024), 4890
 <<https://doi.org/10.30997/karimahtauhid.v3i4.12934>>

Haryanto, Budiman Setyo, ‘Aspek Hukum Perjanjian Kredit Perumahan’, Hukum Bisnis Dan Administrasi Negara, 12 (2022), 217–19

Ilmiah, Teknologi, Central Asia Tbk, and Dani Hendrawan, ‘Sistem Pendukung Keputusan Pemberian Kpr (Kredit Pemilikan Rumah) Untuk Nasabah Pemohon Menggunakan Metode Topsis (Studi Kasus Pt . Bank’, 6.September (2014), 131 *(BARU)

Kamal, Ubaidillah, ‘Kausalitas Dalam Perbuatan Melawan Hukum Pada Perjanjian Kredit Yang Telah Diasuransikan’, 2025, 41
 <<https://doi.org/10.24843/JMHU.2025.v14.i01.p03>>

Kornelius Benuf, Muhamad Azhar, ‘Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer’, Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852-011), 7.1 (2020), 24
 <<https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145160>>

La Porta, Rafael, Florencio Lopez-de-Silanes, Andrei Shleifer, and Robert W. Vishny, 'Investor Protection and Corporate Governance', *Corporate Governance and Corporate Finance: A European Perspective*, 58 (2007), 91–110<<https://doi.org/10.4324/9780203940136>>

Lastini, 'Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen', *Lex Privatum*, IV (2016), 70–71

Meilawati, Yusi, Weman Suardy, and Ade Yusdira, 'Tinjauan Atas Segmentasi, Penetapan Pasar Sasaran Dan Pemosisian KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) KCP Dramaga Bogor', *Jurnal Aplikasi Bisnis Kesatuan*, 1.1 (2021), 1213<<https://doi.org/10.37641/jabkes.v1i1.563>>

Melinda, Sintya, 'Hak Milik Atas Tanah Yang Menjadi Jaminan Kredit', 12.2 (2024), 452

Maghfira, Suwintha Rizkika, 'Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Kpr Lunas Yang Belum Mendapatkan Sertipikat', *Lex LATA*, 5.3 (2023), 302–17
<https://doi.org/10.28946/lexl.v5i3.2389>

Moertiono, R Juli, 'Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum', *AFOSJ-LAS*, 1.3 (2021), 252–62 <<http://jlas.lemkomindo.org/index.php/AFOSJLAS>>

- Morena Kaudis, 'Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Per
Huronan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Privatum*, VI.2 (2018), 40
- Nur Alinda, Silvi, Asep Yanyan Setiawan, and Ajat Sudrajat, 'Alih Fungsi Lahan
Dari Sawah Menjadi Perumahan Di Kampung Gumuruh Desa Nagrak
Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung', *Geoarea*, 04.02 (2021), 55–67
- Prabowo, Fandy, 'Prinsip Perlindungan Yang Sama Dalam Pemberian Bantuan
Hukum Terhadap Pelaku Tindak Pidana Berat', *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran
Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21.1 (2018), 131
<<https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.128-147>>
- Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok, and Puri Maharani,
'Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya
Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya
Nasional', *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 2.2
(2023), 191<<https://journal.uns.ac.id/Sovereignty/article/view/865>>
- Prihatno, Bowo, Wulfram Indri Ervianto, and Peter Fortunatus Kaming,
'Identifikasi Dan Upaya Penanggulangan Cacat Konstruksi Bangunan
Perumahan Menggunakan Metode Six Sigma', *Jurnal Teknik Sipil*, 15.1
(2020), 4<<https://doi.org/10.24002/jts.v15i1.3145>>
- Riza Amalia Rifani, 'Analisis Laporan Keuangan Untuk Mengukur Kinerja
Keuangan Atas Penyaluran Kredit PT BTN (Persero) Tbk', *Amsir*

Management Journal, 2.1 (2021), 9

<<https://doi.org/10.56341/amj.v2i1.25>>

Sagala, Ratmi Susiani, 'Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Kpr Melalui Bank Menurut Undang-Undang Perlindungan', *Jurnal Keadilan*, 1.1 (2021), 20

Sambouw, P F, D P E Saerang, and F S Rumokoy, 'Comparative Analysis of Work Life Balance and Working Environment Between Male and Female Employees in Pt Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Manado', *Comparative Analysis...* 3815 *Jurnal EMBA*, 5.3 (2017), 3816

Sihombing, Sahat Marulitua, 'Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Law Review*, 21.1 (2021), 60

Sinaulan, JH., 'Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat', *IDEAS Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya*, 04.01 (2018), 83

Siswandi, Lambang, 'Kreditur Dan Debitur Dengan Hak Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Agunan', *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15.1 (2019), 91 <<https://doi.org/10.30996/dih.v15i1.2268>>

Suganda, Ranga, 'Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8.3 (2022), <<https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6485>>

Sugianto, Anthony Adiputra, 'Perlindungan Hukum Kreditur Atas Debitur

Wanprestasi Berupa Penjualan Obyek Hak Tanggungan', *UNES Law Review*, Vol. 5.4 (2023), 3058

Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, 'Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen', *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5.1 (2020), 1<[\[https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.766\]](https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.766)(<https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.766>)>

Nawi, H. Syahrudin, 'Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut Uu No.8 Tahun 1999', *Pleno De Jure*, 7.1 (2018), 3

Syarkowi, Asmu'i, 'Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata', *Badilag.Mahkamahagung.Go.Id*, 2023, 2
<[\[https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-oleh-h-asmu-i-syarkowi-1611\]](https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-oleh-h-asmu-i-syarkowi-1611)(<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-oleh-h-asmu-i-syarkowi-1611>)>

Suwandono, Agus, 'Implikasi Pemberlakuan Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan Terhadap Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan Dikaitkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen', *Perspektif*, 21.1 (2016), 4
<https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i1.175>

Takalamingan, Hibatullah Fauzan, David P. E. Saerang, and Meily Y. B. Kalalo, 'Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado', *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 14.1 (2018), 832

<<https://doi.org/10.32400/gc.13.04.22060.2018>>

Tampubolon, Wahyu Simon, 'Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen', *Advokasi*, 04 (2016), 54

Tuela, Marcelo Leonardo, 'Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan', *Lex Privatum*, 2.3 (2014), 58

Wahdah, 'Penerapan Rule Of Law Dalam Praktik Hukum Di Indonesia', Sultan Adam, 1.1 (2023), 73<[<https://qjurnal.my.id/index.php/sultanadam/article/view/183/123>] (<https://qjurnal.my.id/index.php/sultanadam/article/view/183/123>)>

ARTIKEL/WEB

After Not Receiving Mortgage Certificate for a Year, Martino Urges Bank NTT & Developer', *Garda Indonesia*, 2024 <<https://gardaindonesia.id/2024/09/setahun-tak-terima-sertifikat-kpr-martino-desak-bank-ntt-developer/>>

'Bank BTN Berkomitmen Selesaikan Sertifikat Bermasalah', *Bank Tabungan Negara (BTN)*, 2024 <<https://www.btn.co.id/id-ID/About/Gallery/News/Press-Conference/Listing/2024/06/26/Bank-BTN-Berkomitmen-Selesaikan-Sertifikat-Bermasalah>>

[ID/About/Gallery/News/Press-Conference/Listing/2024/06/26/Bank-BTN-Berkomitmen-Selesaikan-Sertifikat-Bermasalah](https://www.btn.co.id/About/Gallery/News/Press-Conference/Listing/2024/06/26/Bank-BTN-Berkomitmen-Selesaikan-Sertifikat-Bermasalah)> [accessed 19 April 2025]

Bank Tabungan Negara, ‘Apa Itu KPR? Ketahui Jenis, Syarat, Dan Keuntungannya

Di Sini’, 2023

<[\[https://www.btn.co.id/About/Gallery/Article/Article/Listing/2024/05/20/Apa-Itu-](https://www.btn.co.id/About/Gallery/Article/Article/Listing/2024/05/20/Apa-Itu-KPR)

KPR][\[https://www.btn.co.id/About/Gallery/Article/Article/Listing/2024/05/20/Apa-Itu-KPR\]](https://www.btn.co.id/About/Gallery/Article/Article/Listing/2024/05/20/Apa-Itu-KPR)> [accessed 5 March 2025]

‘Keluhan Pengaduan Nasabah Bank BTN: Dukung Kami Menjadi Lebih Baik’, *PT.*

Bank Tabungan Negara <https://www.btn.co.id/id-ID/Pengaduan-Nasabah>

Handiwiyanto, Billy, ‘Langkah Hukum Jika Bank Tak Kembalikan SHM’,

Handiwiyanto Law Office, 2023

<https://www.hukumonline.com/klirik/a/langkah-hukum-jika-bank-tak-kembalikan-shm-dan-sht-lt528d66946dd38/> [accessed 23 April 2025]

Nugraha, Dimas Waraditya, ‘Sejak 2019, Sebanyak 120.000 Rumah KPR BTN

Punya Masalah Sertifikat’, *Kompas*, 2025

<https://www.kompas.id/artikel/sejak-2019-ada-120000-rumah-kpr-btn-punya-masalah-sertifikat> [accessed 14 June 2025]

Tonce, Dionisio Damara, ‘BTN Tangani 38.144 Sertifikat Rumah Bermasalah’,

Bisnis.Com, 2025 [https://market.bisnis.com/read/20250206/192/1837319/btn-](https://market.bisnis.com/read/20250206/192/1837319/btn-tangani-38144-sertifikat-rumah-bermasalah-total-pinjaman-rp33-triliun#:~:text=“Atas%20perseroan%20telah,6/2/2025”).)

[tangani-38144-sertifikat-rumah-bermasalah-total-pinjaman-rp33-](https://market.bisnis.com/read/20250206/192/1837319/btn-tangani-38144-sertifikat-rumah-bermasalah-total-pinjaman-rp33-triliun#:~:text=“Atas%20perseroan%20telah,6/2/2025”).)

[triliun#:~:text=“Atas persoalan tersebut%2C perseroan telah,6/2/2025”\).](https://market.bisnis.com/read/20250206/192/1837319/btn-tangani-38144-sertifikat-rumah-bermasalah-total-pinjaman-rp33-triliun#:~:text=“Atas%20perseroan%20telah,6/2/2025”).)

[accessed 14 June 2025]

SKRIPSI/THESIS/DESERTASI

Prayogi, G, 'Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Sidoarjo', 14, 2020, 6

<http://repository.stiemahardhika.ac.id/1751/>

Rahma, Intan Sari Zaitun, 'Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari)', 2010, 25

Putrisani, Israbeta, 'Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan', Mimbar Keadilan, 14 (2019), 172

Rahmasari, E E, and S H Septarina Budiwati, 'Jaminan Dan Kredit: Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)(Studi Pada Kantor Cabang Pembantu Bank Tabungan Negara)', 2020

http://eprints.ums.ac.id/id/eprint/83270%0Ahttp://eprints.ums.ac.id/83270/10/NASKAH_PUBLIKASI.pdf

Saputra, Andri, 'Perjanjian Kredit Antara Bank BTN Dan Debitur Dalam Hal Kepemilikan Rumah Bersubsidi Perumahan Mendalo Park' (Universitas Jambi, 2022)

Tambing, Ahmar Saputra, 'Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Melalui Peran Consumer Loan Service Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Panakkukang' (Universitas Muhammadiyah Makassar, 2023)

UNDANG-UNDANG

Kementrian Keuangan, ‘Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan’, *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998, 4
<http://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>

Keuangan, Otoritas Jasa, ‘Laporan Triwulan’, *Laporan Triwulan II 2021*, 2021, 120
 ———, *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan* (Republik Indonesia, 2013), p. 18

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Republik Indonesia, 1847)

Komunikasi, Departemen, Peraturan Bank Indonesia No 22/20/Pbi/2020 Tentang Perlindungan Konsumen Bank Indonesia, Bank Indonesia, 2020 *(BARU)*

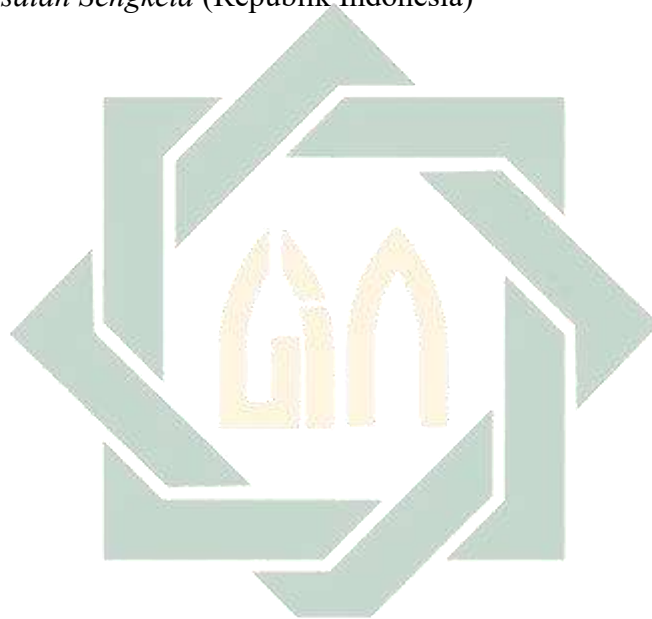
Presiden Republik Indonesia, ‘Pasal 486 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana’, *Direktorat Utama Pembinaan Dan Pengembangan Hukum Pemeriksaan Keuangan Negara Badan Pemeriksa Keuangan*, 16100, 2023, 1–345

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Indonesia, 1999)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (Republik Indonesia)

Undang-Undang Republik Indonesia, 'Undang-Undang No. 10 Tahun 1998
Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang
Perbankan', 1998

*Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa (Republik Indonesia)*



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A