

**MEKANISME, PROBLEMATIKA, DAN SOLUSI PENERAPAN  
SISTEM KPR DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH DALAM RANGKA KEPEMILIKAN RUMAH  
DI KECAMATAN PURWOREJO**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**NURI SUCIANA WIJAYANTI**

**NIT. 20293366**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2024**

## **ABSTRACT**

Population growth and improved living standards have led to an increased demand for basic needs, particularly housing. The continuous rise in housing prices has made it increasingly difficult for many people, especially in rapidly developing urban areas such as Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, Central Java. The 1945 Constitution guarantees the right to adequate housing; however, many individuals struggle to fulfill this right due to high property prices.

A qualitative approach is used to understand the KPR system from the perspectives of various stakeholders, including banks, developers, and government officials, through in-depth interviews and document analysis. The study aims to provide a comprehensive understanding of the KPR mechanism, identify issues such as credit defaults and legal complications, and propose solutions such as stricter credit assessments and improved regulatory oversight.

The result of this study is that the mortgage system is in demand by the people of Purworejo for several reasons, namely the ease of owning a house without having to pay in full, providing private home ownership without having to rent, land prices are getting higher, government policy support makes it easier to access mortgages, mortgages offer flexibility in bank choices and payment schemes, relatively fast and efficient processes with many housing options, helps address housing backlogs and provides legal protection for consumers. The mortgage mechanism involves developers and consumers with the stages of legality, licensing, house selection and financing. The main problems of mortgages in Purworejo include bad loans, buying and selling under hand, licensing, and fasum and fasos problems. Solutions to mortgage problems include strict credit analysis, user education, developer supervision, sanctions, and stakeholder cooperation.

Keywords: KPR, Population Growth, Housing.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
1. Kegunaan Teoritis .....	5
2. Kegunaan Praktis .....	6
E. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	6
1. Identifikasi Masalah.....	6
2. Batasan Masalah .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	8
A. Kebaruan Penelitian (Novelty) .....	8
B. Landasan Teori.....	14
1. Tinjauan tentang Perjanjian .....	14
2. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	18
3. Tinjauan tentang Mekanisme KPR .....	19
4. Tinjauan tentang Kepemilikan Rumah .....	24

5. Tinjauan tentang Sertipikat Tanah sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit Bank.....	26
C. Kerangka Pemikiran .....	32
D. Pertanyaan Penelitian .....	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Format Penelitian.....	35
B. Lokasi atau Objek Penelitian .....	36
C. Informan dan Teknik Penentuan Informan .....	36
D. Definisi Operasional .....	38
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....	39
F. Analisis Data.....	45
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	48
A. Gambaran Umum Kabupaten Purworejo .....	48
B. Gambaran Umum Kecamatan Purworejo.....	50
BAB V MEKANISME, PROBLEMATIKA, DAN SOLUSI PENERAPAN SISTEM KPR DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA KEPEMILIKAN RUMAH.....	55
A. Pertimbangan Masyarakat Memilih Sistem KPR untuk Memiliki Rumah.....	55
B. Mekanisme Kepemilikan Rumah Dengan Sistem KPR .....	78
C. Permasalahan Kepemilikan Rumah Menggunakan KPR .....	88
D. Solusi dari Masalah yang Muncul Akibat dari Kepemilikan Rumah dengan Sistem KPR.....	93
BAB VI .....	102
PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan .....	102
B. Saran .....	103
DAFTAR PUSTAKA .....	104
LAMPIRAN.....	108

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk dengan diringi peningkatan kualitas hidup dalam masyarakat menyebabkan meningkatnya permintaan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, khususnya dalam hal kebutuhan dasar seperti perumahan. Tiga fundamental manusia, yaitu makanan, pakaian, dan tempat tinggal, adalah kebutuhan dasar yang pokok dan tidak dapat diabaikan dalam kehidupan sehari-hari. Hidup yang layak terkait dengan pemenuhan ketiga kebutuhan pokok ini sebagai persyaratan minimal untuk keberlanjutan hidup manusia. Selain itu, aspek pendukung seperti pendidikan, kesehatan, hiburan, dan lainnya juga berperan penting dalam menciptakan standar kehidupan manusia yang memadai (Sutono, 2020).

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang harus dipenuhi sebagai prioritas utama. Namun, dengan kenaikan harga rumah yang terus meningkat setiap tahun, saat ini banyak orang merasa semakin sulit dan kebingungan dalam mendapatkan hunian (Amanti, 2017). Pembangunan di Indonesia diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan tujuan mencapai kesejahteraan sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 tentang Kesejahteraan. Undang-Undang tersebut mengacu pada kebutuhan dasar manusia yang bersifat pokok. Selaras dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahun di Indonesia, kebutuhan hidup manusia pun turut bertambah. Sebagai contoh, salah satu kebutuhan utama adalah tempat tinggal atau rumah. Pasal 28 H ayat 1 dalam Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap individu berhak mendapatkan kehidupan yang sejahtera secara fisik dan mental, memiliki tempat tinggal, serta dapat menikmati lingkungan yang baik dan sehat, termasuk hak untuk mendapatkan pelayanan kesehatan (Rachman, 2022).

Tempat tinggal merupakan satu kebutuhan pokok manusia, namun saat ini, membangun rumah secara langsung, terutama di perkotaan, menjadi suatu hal yang sulit dilakukan (Ridwan, Rahmatunnisa dan Salmah, 2021). Saat ini, permintaan

akan perumahan menjadi isu yang signifikan di berbagai wilayah. Solusi ini perlu ditemukan bersama oleh pemerintah dalam hal peningkatan pembangunan perumahan dan pemukiman, dengan tujuan menyediakan jumlah rumah yang lebih besar dengan harga yang lebih terjangkau. Hal ini sangat penting, terutama bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial dan kesulitan untuk membeli secara langsung (Santoso, 2014).

Kebutuhan akan memiliki tempat tinggal, baik itu berupa rumah atau tempat tinggal lainnya, sangat penting bagi manusia dalam menjalani kehidupannya. Tempat tinggal berperan sebagai lokasi untuk berkumpul dan berinteraksi bagi semua anggota keluarga (Fitri, 2020). Diikuti dengan kenaikan harga rumah yang terus meningkat setiap tahun, saat ini banyak orang merasa semakin sulit dan kebingungan dalam mendapatkan hunian (Amanti, 2017). Hingga saat ini, masalah utama yang dihadapi oleh masyarakat Indonesia adalah kepemilikan rumah. Fenomena ini juga terjadi di Kecamatan Purworejo, Jawa Tengah, di mana harga tanah dan bangunan terus meningkat setiap tahunnya.

Kecamatan Purworejo merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah, yang menjadi pusat pemerintahan dan ekonomi kabupaten. Sebagai ibukota kabupaten, Kecamatan Purworejo mengalami perkembangan yang cukup pesat, termasuk dalam sektor perumahan. Namun, perkembangan ini juga membawa tantangan tersendiri, terutama dalam hal penyediaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, penyediaan perumahan di Kecamatan Purworejo perlu mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Aspek ekonomi mencakup keterjangkauan harga rumah dan kemudahan akses terhadap fasilitas KPR. Aspek sosial meliputi pemerataan kesempatan kepemilikan rumah bagi berbagai lapisan masyarakat, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu, aspek lingkungan berkaitan dengan penggunaan lahan yang efisien dan pembangunan perumahan yang ramah lingkungan (Sari & Yuliani, 2024).

Salah satu faktor penting yang memengaruhi harga rumah adalah nilai tanah (Aziz dkk., 2017). Nilai tanah di Kecamatan Purworejo semakin lama semakin

tinggi karena wilayah Kecamatan Purworejo ini mulai berkembang. Hal ini menyebabkan investor dari luar daerah khususnya pengembang properti mulai tertarik untuk masuk ke daerah Purworejo dikarenakan wilayah Purworejo ini berbatasan dengan wilayah Bandara YIA di Kulon Progo.

Kenaikan harga tanah dan bahan bangunan pada setiap waktu, yang tidak sejalan dengan kenaikan rata-rata gaji, menyulitkan penduduk dalam upaya mendirikan rumah (Hatu, 2018). Hal ini diikuti oleh jumlah penduduk miskin di Kabupaten Purworejo yaitu sebesar 806,37 ribu jiwa atau sebesar 11,33% ( Badan Pusat Statistik, 2023). Pertumbuhan populasi yang terus meningkat diiringi oleh jumlah penduduk miskin setiap tahun mendorong para pengembang untuk bersaing dalam mengembangkan proyek perumahan, mengingat kebutuhan setiap individu akan tempat tinggal. Dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil, para pengembang berusaha mencari cara kreatif untuk menarik konsumen, salah satunya dengan membangun rumah yang terjangkau (Azha dan Susanto, 2022).

Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan rumah, masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh lembaga keuangan yaitu bank. Kredit Pemilikan Rumah muncul sebagai solusi yang memungkinkan masyarakat membeli rumah dengan cara mencicil dalam jangka waktu tertentu (Fitri, 2020). KPR ini dilakukan dengan menggunakan jaminan sertipikat tanah milik pembeli. Proses KPR dimulai dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut sebagai jaminan utang KPR kepada bank atau lembaga pembiayaan (Zaini dan Putri, 2022).

Penerapan sistem KPR dengan jaminan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo dapat menjadi salah satu solusi untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di sektor perumahan. Sistem ini memungkinkan lebih banyak masyarakat untuk memiliki rumah, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui sektor properti dan konstruksi. Namun, penerapannya perlu diimbangi dengan kebijakan tata ruang yang baik untuk mencegah ekspansi perumahan yang tidak terkendali dan dapat mengancam lahan pertanian produktif di sekitar Kecamatan Purworejo.

Selain itu, dalam rangka mendukung pembangunan berkelanjutan, pemerintah Kabupaten Purworejo perlu mempertimbangkan pengembangan konsep perumahan yang lebih ramah lingkungan. Ini dapat mencakup penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan, penerapan sistem pengelolaan air dan limbah yang efisien, serta penyediaan ruang terbuka hijau yang memadai di kawasan perumahan. Dengan demikian, pengembangan perumahan di Kecamatan Purworejo tidak hanya memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat, tetapi juga berkontribusi pada pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan. Dalam pelaksanaan KPR, terdapat beberapa kemungkinan yang dapat terjadi yaitu kredit lunas, kredit macet, dan pengalihan kredit (*Over Kredit*), masalah perizinan dan legalitas, serta prasarana umum dan sosial.

Adanya sistem KPR dengan jaminan sertipikat tanah, masyarakat Kabupaten Purworejo memiliki peluang yang lebih besar untuk dapat memiliki rumah sendiri. Namun, penting bagi masyarakat untuk memahami proses dan konsekuensi dari KPR ini, terutama terkait dengan resiko kredit macet, peralihan, resiko lelang jika tidak dapat melunasi kewajibannya. Melalui komitmen pemerintah daerah serta koordinasi lintas sektoral yang baik, diharapkan sistem KPR di Kecamatan Purworejo bisa berjalan optimal. Sehingga, kepemilikan rumah bagi masyarakat dapat meningkat dan kesejahteraan masyarakat dapat terjamin.

Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul “Mekanisme, Problematika, dan Solusi Penerapan sistem KPR dengan Jaminan Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Rangka Kepemilikan Rumah di Kecamatan Purworejo”. Dalam konteks ini, penelitian mengenai mekanisme, problematika, dan solusi penerapan sistem KPR dengan jaminan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo menjadi sangat relevan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan berharga bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan perumahan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada pemaparan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini yakni:

1. Apa pertimbangan masyarakat memilih sistem KPR untuk memiliki rumah?
2. Bagaimana mekanisme kepemilikan rumah dengan sistem KPR?
3. Apa saja masalah yang muncul dengan kepemilikan rumah menggunakan KPR?
4. Bagaimana solusi dari masalah yang muncul akibat dari kepemilikan rumah dengan sistem KPR?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan Masyarakat memilih sistem KPR untuk memiliki rumah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mekanisme dan perijinan dari pemberian fasilitas kepemilikan rumah dengan sistem KPR.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis masalah yang muncul dengan kepemilikan rumah menggunakan KPR.
4. Untuk mengkaji dan menganalisis solusi dari masalah yang muncul akibat dari kepemilikan rumah dengan sistem KPR.

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Memberikan kontribusi pengetahuan di bidang perbankan, perijinan dan legalitas terkait penerapan sistem KPR.
- b. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya terkait optimalisasi sistem KPR dalam meningkatkan kepemilikan rumah.
- c. Memberikan wawasan baru terkait kendala, solusi, serta strategi penerapan sistem KPR.
- d. Memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di bidang perumahan dan pemukiman terkait upaya peningkatan kepemilikan rumah.

## **2. Kegunaan Praktis**

- a. Memberikan rekomendasi kepada *stakeholder* terkait untuk penyempurnaan kebijakan dan strategi penerapan sistem KPR sehingga dapat meningkatkan akses kepada masyarakat dalam kepemilikan rumah yang aman dan berkekuatan hukum.
- b. Meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah terhadap kepemilikan rumah melalui optimalisasi sistem KPR di Kecamatan Purworejo.

## **E. Identifikasi dan Batasan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diberikan, berikut adalah identifikasi masalah dalam penelitian ini:

- a. Masih banyak masyarakat yang mengalami kendala dalam mengakses fasilitas KPR sehingga belum mampu memiliki rumah sendiri.
- b. Masih banyak masyarakat yang belum mengetahui pentingnya legalitas dalam kepemilikan rumah sehingga dapat memberikan celah kepada pengembang dalam melakukan kecurangan.
- c. Sebagian masyarakat belum memahami secara utuh mekanisme dan syarat pengajuan KPR yang berlaku, sehingga banyak pengajuan KPR yang ditolak.

### **2. Batasan Masalah**

Berdasarkan masukan, berikut perincian pembatasan masalah dalam penelitian:

- a. Penelitian difokuskan pada KPR untuk pembelian rumah tapak (*landed house*), bukan rumah susun atau apartemen.
- b. Perumahan yang akan diteliti yaitu berada di Kecamatan Purworejo.
- c. Pembahasan mengenai KPR hanya garis besarnya saja yang berkaitan dengan topik pembahasan di penelitian yaitu mengenai perizinan dan legalitas.

d. Menggunakan data KPR pembelian bukan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing*.

e. Penelitian ini membahas mengenai KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi.

Dengan pembatasan ini diharapkan penelitian dapat lebih terfokus pada akar permasalahan yang sering muncul terkait KPR rumah tapak di Kecamatan Purworejo.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada pembahasan yang disebutkan, maka kesimpulan yang dapat diberikan yakni sebagai berikut:

1. Sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menjadi pilihan yang paling banyak diminati bagi masyarakat di Kecamatan Purworejo untuk memiliki rumah karena beberapa alasan utama yaitu: kemudahan memiliki rumah tanpa harus membayar lunas, kepemilikan rumah pribadi tanpa harus menyewa, harga tanah yang semakin tinggi, dukungan kebijakan pemerintah, fleksibilitas pilihan bank dan skema pembayaran, proses yang relatif cepat, ketersediaan pilihan perumahan, solusi untuk backlog perumahan, perlindungan hukum bagi konsumen, dan potensi investasi jangka panjang.
2. Mekanisme kepemilikan rumah dengan sistem KPR di Kecamatan Purworejo melibatkan beberapa tahapan utama yaitu mekanisme dari pihak pengembang terkait legalitas dan perizinan meliputi: registrasi OSS, pembuatan KKPR, pengajuan pembuatan sertipikat HGB (Hak Guna Bangunan) Induk, pengajuan siteplan, pengajuan pemecahan sertipikat, pengajuan UKLUPL, pengajuan PBG, dan pembangunan rumah. Tahapan selanjutnya adalah mekanisme dari pihak konsumen dan pihak yang terkait meliputi: pemilihan rumah dan pengembang, pengajuan KPR ke bank, verifikasi dan analisis kredit, penawaran kredit, proses jual beli, akad kredit, pembebanan Hak Tanggungan. Setelah kedua tahapan tersebut selesai maka pencairan dana KPR kepada pengembang dapat dilakukan. Dalam mekanisme proses KPR ini melibatkan berbagai pihak seperti calon debitur, bank, pengembang, pihak notaris dan PPAT, dan Kantor Pertanahan.
3. Kepemilikan rumah menggunakan KPR di Kecamatan Purworejo menghadapi beberapa masalah utama, antara lain: kredit macet, jual beli di bawah tangan, legalitas dan perizinan belum diserahkan kepada pemilik rumah yang telah

lunas, perizinan pengembang yang belum lengkap, penyediaan Fasum dan Fasos yang tidak sesuai peraturan dan perjanjian.

4. Dalam mengatasi masalah-masalah yang muncul akibat kepemilikan rumah dengan sistem KPR di Kecamatan Purworejo, beberapa solusi utama telah diidentifikasi yaitu dalam kasus kredit macet maka solusinya dilakukan analisis kelayakan kredit yang lebih ketat, restrukturisasi kredit, bantuan dalam penjualan rumah. Solusi untuk mengatasi jual beli dibawah tangan yaitu edukasi intensif kepada pengguna KPR dan kemudahan proses *take over*. Solusi selanjutnya untuk mengatasi permasalahan legalitas dan perizinan yaitu melakukan pengawasan ketat dan sanksi tegas terhadap pengembang. Sedangkan solusi untuk masalah seperti ketidaksesuaian fasilitas umum dan fasilitas sosial yaitu diperlukan kerjasama terintegrasi dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk penguatan regulasi dan pengawasan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan, berikut adalah beberapa saran yang dapat diberikan:

1. Pemerintah Kabupaten Purworejo perlu meningkatkan pengawasan dan regulasi terhadap pengembang perumahan, terutama dalam hal pemenuhan izin, kualitas bangunan, dan penyediaan fasilitas umum.
2. Pemerintah dan lembaga keuangan harus meningkatkan program edukasi finansial kepada masyarakat, terutama mengenai hak dan kewajiban dalam KPR serta risiko jual beli di bawah tangan dan mempertimbangkan pemberian insentif kepada pengembang yang memenuhi standar kualitas bangunan dan penyediaan fasilitas umum yang baik.
3. Pemerintah daerah sebaiknya membentuk tim khusus untuk menangani pengaduan dan penyelesaian sengketa terkait KPR dan perumahan.
4. Bank dan pengembang perlu meningkatkan transparansi informasi kepada calon pembeli terkait legalitas dan perizinan yang belum dilengkapi oleh pengembang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, L., Tjoanda, M., & Radjawane, P. (2023). Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian KUHPERDATA. *KANJOLI Business Law Review*, 1(2), 105–112. <https://doi.org/10.47268/kanjoli.v1i2.11618>
- Amanti, D. (2017). *MEKANISME PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR Ib) DI BRI SYARIAH KCP METRO*. IAIN Metro.
- Arikunto, S. (2018). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Edisi Revisi*. Rineka Cipta.
- Arnowo, H. (2023). Mengkaji Potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Tertib Pertanahan. *Widya Bhumi*, 3(2), 99–112. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.59>
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>
- Azha, R., & Susanto, R. (2022). Prosedur Pemberian Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi. *OSF Preprints Eb864, Center for Open Science*. <https://doi.org/10.31219/osf.io/eb864>
- Aziz, N. N., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). Analisis Faktor Aksesibilitas Dan Fasilitas Umum Terhadap Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Wajar Tahun 2017 Dengan Metode Pendekatan Penilaian Massal Dan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang). *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/jgundip.2017.18182>
- Badruzaman, M. D. (2015). *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Carolinza, A. P. (2021). *Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No.11/Prt/M/2019 Tentang Ppjb Di Perumahan Puri Mega Sejahterah*. Universitas Islam Riau.
- Dilla, S., & Ekha Putera, R. (2022). Analisis Implementasi Kebijakan KPR BTN pada Perumahan Nugraha Asri di Kenagarian Tabek Panjang Kecamatan Baso Kabupaten Agam. *Transparansi : Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*, 4(2), 178–186. <https://doi.org/10.31334/transparansi.v4i2.1767>
- Fadlullah, F. (2023). *Upaya Akselerasi Perizinan Melalui Pkkpr Berusaha Dalam Rangka Investasi Di Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten*. Sekolah Tinggi

## Pertanahan Nasional.

- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(3).
- Febriana, B. (2013). Permasalahan Perumahan dan Alternatif Solusinya di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Fitri, R. (2020). *Implementasi Pembiayaan Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Pada BPR Syariah Al-Makmur Pokan Komih Limbanang Kabupaten Limapuluh Kota*. IAIN Batusangkar.
- Hatu, R. A. (2018). *Problematika Tanah Alih Fungsi Lahan Dan Perubahan Sosial Masyarakat Petani*. CV. Absolute Media.
- Marzuki, P. M. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Kencana.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertipikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 539. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>
- Meriyati, M., & Salim, A. (2020). Sosialisasi Pengalokasian Dana Tepat Guna Dan Sasaran Dalam Kehidupan Ummat Di SMA Tri Dharma Palembang. *AKM: Aksi Kepada Masyarakat*, 1(1), 39–52. <https://doi.org/10.36908/akm.v1i1.149>
- Ngadenan. (2010). Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid. *Law Reform*, 5(2), 118. <https://doi.org/10.14710/lr.v5i2.12497>
- Novika, S. (2021). *Ini Dokumen yang Harus Disiapkan buat Dapat PBG Pengganti IMB*. Finance.Detik.Com. <https://finance.detik.com/properti/d-5479283/ini-dokumen-yang-harus-disiapkan-buat-dapat-pbg-pengganti-imb>
- Nurhikmahwati, A., Sutaryono, S., & Dewi, A. R. (2021). Urgensi Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang: Prototype Sederhana Menggunakan Zona Ruang Dalam Rencana Detail Tata Ruang. *Elipsoida : Jurnal Geodesi Dan Geomatika*, 4(2), 91–99. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2021.13852>
- Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur Pt. Bank Dki Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*, 12(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v12i2.1327>
- Pasribu, C., & Lubis, S. (2011). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Sinar Grafika.
- Prayoga, T. (2023). *Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan*

*Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan.* Universitas Islam Sultan Agung.

Priyono, B. (2016). Perizinan sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang dalam Perspektif Pemanfaatan Ruang di Daerah. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, 8(2).

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka.

Rachman, A. (2022). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara Debitur Dengan PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Kantor Cabang Pembantu Hangtuh Kota Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*. Universitas Islam Riau.

Ridwan, M., Rahmatunnisa, F. E., & Salmah. (2021). Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon. *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(2).

Sambe, N. N. (2016). Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. *Lex Crimen*, 5(4).

Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Kencana Prenada Media Group.

Sarayar, F. O. ., Kumaat, R. J., & Maramis, M. T. B. (2022). Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Di Indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 22(7).

Sari, M. P., & Yuliani, S. (2024). Implementasi Konsep Arsitektur Berkelanjutan pada Ruang Publik di Kabupaten Purworejo. *Arsitektura: Jurnal Ilmiah Arstitektur Dan Lingkungan Binaan*, 22(1).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.20961/arst.v22i1.81681>

Satrio, J. (2012). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku 1*. PT Citra Aditya Bakti.

Shabrina, L. (2022). Analisis Asas Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Pinjaman Bridging Financing. *Law, Development and Justice Review*, 4(2), 194–202. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v4i2.13582>

Soeroso, R. (2011). *Perjanjian Di bawah Tangan : Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika.

Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.

Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Rineka Cipta.

- Sugiyono. (2016). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Susanti, A. D. (2021). Kajian Izin Lokasi Dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Di Daratan Bagi Perizinan Berusaha. *Jurnal Riset Ekonomi Dan Bisnis*, 14(3), 179. <https://doi.org/10.26623/jreb.v14i3.4408>
- Sutaryono, Saleh, R. D. D., Sapardiyono, Salim, M. N., Luthfi, A. N., Utami, W., Pujiriyani, D. W., Kusmiarto, Mujiburohman, D. A., & Puri, W. H. (2021). *Problematika Pengelolaan Pertanahan di Indonesia*. STPN Press.
- Sutono, S. (2020). The Guarantee Of Social Needs In jaminan kebutuhan pokok dalam perspektif ekonomi Islam. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(8), 1647–1662. <https://doi.org/10.47492/jip.v1i8.286>
- Zaini, Z. D., & Putri, C. S. (2022). Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR. *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 12(1).

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja