



Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen (Studi di Perum Perumnas)
Legal Aspects of House Sale-Buying Agreements on House Ownership Credit (KPR) In Perum-Perumnas to Consumers (Study at Perum Perumnas)

Ronny Malemta Ginting, Marsella & Wessy Trisna
Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah pinjaman yang diberikan oleh bank dan merupakan bagian dari program pemerintah. Subsidi akan tergantung pada tingkat kredit atau uang muka. Nomor menurut undang-undang. Perpres No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan fasilitasi dan/atau membantu membangun dan membeli rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUMNAS dan bagaimana bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di PERUMNAS. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di PERUMNAS MARTUBUNG Jalan Tuar Raya No. 03 Griya Martubung Medan. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder. Data tersebut dikumpulkan dengan metode studi pustaka dan studi lapangan. Data yang telah dikumpulkan dianalisa secara kualitatif. Sifat Penelitian yang dilakukan adalah sifat penelitian secara deskriptif analisis. Hasil penelitian menjelaskan bahwa prosedur hukum adalah Prosedur Hukum terhadap perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PERUM PERUMNAS yaitu dilakukan secara Perjanjian Kredit dan bentuk penyelesaian, apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah di PERUMNAS yaitu melakukan lelang.

Kata Kunci: Perjanjian; Jual Beli; Kredit Kepemilikan Rumah

Abstract

In this era, the government pays more attention to improving people's welfare, especially low-income groups, because low-income is one of the most common jobs in Indonesia today. Subsidized Home Ownership Loans (KPR) are loans provided by banks and are part of a government program. The subsidy will depend on the level of credit or down payment. Number according to law. Presidential Decree No. 1 of 2011 concerning Housing and Settlements, low-income communities receive home ownership support through facilitation policies and/or help build and buy houses. The formulation of the problem in this thesis is how the legal procedure for the house sale and purchase agreement with home ownership credit (KPR) at PERUM PERUMNAS and what form of settlement, if there is a default on the home sale and purchase agreement on home ownership credit (KPR) at PERUM PERUMNAS. The legal research method used is normative juridical which is descriptive. The research location was conducted at PERUM PERUMNAS MARTUBUNG PERUM-PERUMNAS MEDAN (GRIYA MARTUBUNG) Jalan Tuar Raya No. 03 Griya Martbung, (20252) Medan. The data used consists of primary and secondary data. The data was collected by the method of literature study and field study. The data that has been collected was analyzed qualitatively. The nature of the research conducted is the nature of the research with descriptive analysis. Based on the results of the author's research, what is done is the legal procedure for the home sale and purchase agreement by means of a home ownership loan (KPR) at PERUM PERUMNAS, which is carried out by a credit agreement and a form of settlement, in the event of a default on the buying and selling activities of a house on a home ownership credit (KPR). at PERUM PERUMNAS, namely conducting an auction.

Keywords: Agreement; Sale and Purchase; Home Ownership Credit(KPR) and Consumers

How to Cite: Ginting, R.M. Marsella. & Trisna, W. (2022). Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 4(1) 2022: 45-57,



PENDAHULUAN

Hukum perjanjian diatur dalam buku III BW (K.U.H. Perdata) sebagai bagian dari BW yang terdiri dari IV Buku. Buku I mengenai Hukum perorangan/personenrecht, Buku II memuat ketentuan Hukum kebendaan/Zakenrecht, Buku ke IV mengatur pembuktian dan kadaluarsa/Bewijs en Verjaring. BW (K.U.H. Perdata) sebagai Undang-undang mulai berlaku atau diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 (St.No.23/1847). Dari tahun pengundungannya jelas dapat kita ketahui BW yang ada di dalam Buku ke-III mengatur Hukum Perjanjian adalah Undang undang produk Kolonial BELANDA. BW pada keseluruhannya sebagai Hukum:

- a. Yang mempergunakan azas konkordan dengan hukum yang berlaku di negeri Belanda.
- b. Jiwa dan ketentuan sependapat mungkin mengatur dan menjaga kepentingan- kepentingan orang Belanda/Eropa yang ada di Indonesia, dan sekaligus juga bertujuan mengejar pemenuhan kepentingan-kepentingan Negara Belanda sendiri. (Harahap. 2019).

Pada dasarnya menurut isinya hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata). (Meliala.2014)

Hukum perdata juga dapat di artikan dalam arti luas dan sempit. Hukum perdata dalam arti sempit ialah, meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, yaitu:

Hukum pribadi, Hukum Belanda (Hukum Harta Kekayaan), hukum keluarga, Hukum waris, Hukum Perikatan serta Hukum Pembuktian Dan Daluwarsa. Sedangkan hukum perdata dalam arti luas ialah, meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPerdata, KUHD berserta peraturan undang-undang tambahan lainnya (seperti Hukum Agraria, Hukum Adat, Hukum Islam, dan Hukum Perburuhan).

Perdata ini dapat berbentuk, seperti yang di muat dan di atur dalam KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*). Dan KUHD (*Wetboek van Koophandel*), serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan dapat juga berbentuk tidak tertulis, seperti Hukum Adat. (Simanjuntak.2017)

Sejak zaman purba sampai dengan zaman modern saat ini, manusia membutuhkan rumah dan pemukiman sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya, yang memiliki jati diri atau identitas hunian masing-masing. Sederhana apapun rumah yang dimiliki seseorang, Bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga, yang pernah dimiliki sebagai tempat tinggal. Inilah yang menjadikan rumah sebagai hal yang mendasar dan juga menjadi prioritas utama dalam kodratnya sebagai makhluk sosial. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai aset untuk perkembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemiliknya. Keterbatasan daya beli masyarakat tergolong berpenghasilan rendah lebih memenuhi kebutuhan akan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka membangunnya di tanah yang illegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja. Tentu saja hal ini yang menjadi salah satu faktor penyebab pusat kota menjadi kumuh dan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat perkotaan. (Hutapea.2014).

Hal tersebut diatas sejalan dengan ketentuan secara yuridis yang terdapat dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan." Ketentuan aturan hukum tersebut secara jelas dengan menempatkan posisi tempat tinggal sebagai kebutuhan manusia yang sangat *urgens*. (Pratama dkk, 2019; Lubis dkk, 2019).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (b) menjelaskan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (c) menjelaskan pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. (Nasution dkk, 2021; Pratama, 2022).

Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dibidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diserbu konsumen oleh karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang.

Eksistensi perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis atau para pihak untuk melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dalam suatu kontrak atau perjanjian. Sebenarnya secara yuridis selain kontrak yang dibuat secara tertulis, para pihak atau para pelaku bisnis dapat melakukan pembuatan kontrak secara lisan. Namun, kontrak yang dibuat secara lisan mengandung risiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa hukum. (Syarifuddin.2012).

Dalam pembangunan rumah tinggal, sering kali dibutuhkan jasa pembangunan dari perusahaan kontraktor. Kontraktor menyiapkan perencanaan pembangunan rumah tinggal sesuai dengan permintaan konsumen baik dari desainnya hingga anggaran sesuai dengan spesifikasi bahan yang diminta oleh konsumen. Semua kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat. (Asyha.2005).

Ketentuan suatu kontrak atau perjanjian pada prinsipnya harus memenuhi syarat sah nya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1340 KUH perdata dengan di penuhi nya empat syarat sah nya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, Berdasarkan ketentuan 1320 BW, bahwa ada 4(empat) syarat sah nya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Mengenai kesepakatan sebagai syarat sah nya perjanjian, berdasarkan ketentuan pasal 1321 BW, bahwa apabila kesepakatan tercapai karena kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian atau karena paksaan atau penipuan, maka dianggap tidak ada kesepakatan. Dengan demikian, kesepakatan itu harus menjadi dalam keadaan para pihak yang bebas dan jujur, tidak ada penipuan, tidak ada paksaan dan tidak terjadi kekhilafan. (Tarigan dkk, 2021; Nasution dkk, 2021).

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang. Dengan demikian, apa yang dituangkan dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi oleh kontraktor sebagai penyedia jasa dan konsumen sebagai penerima jasa. Perjanjian tersebut membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian merupakan jembatan aktivitas bisnis yang menghubungkan hak dan kewajiban dari masing-masing pelaku usaha sebagai upaya pembangunan kepastian hukum dalam mencapai sasaran bisnisnya. Pengertian tersebut menggambarkan betapa pemahaman terhadap perjanjian menjadi suatu hal yang sangat penting bagi setiap pelaku usaha disetiap aktivitas bisnis yang digelutinya tanpa melihat besar kecilnya ukuran dari aktivitas bisnis tersebut. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. (Muhammad.2015).

Salah satu cara yaitu dengan membangun rumah dengan harga yang sangat terjangkau. Menurut Zefriyenni Ira, KPR atau kredit Kepemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak *developer* bekerja sama dengan pihak bank membutuhkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan Kredit kepemilikan (KPR). (Riri.2015).

Bank memiliki peranan yang penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaannya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dengan renovasi. Agunan yang diperlukan KPR adalah Rumah yang akan digunakan yang sudah dimiliki. Menurut Nurul, kredit diberikan atas kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat syarat yang telah ditentukan. (Turnip, P. Suhaidi & Harianto, D.2020)

Menurut Pasal 8 UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, dalam memberikan pinjaman, perusahaan mampu meyakini atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam menulis hutangnya sesuai yang di sepakati. Dari ketentuan tersebut dapat di simpulkan bahwa bank harus hati hati dalam memberikan kredit para calon debiturnya, untuk meminimalkan resiko kerugian dari pemberian kredit, maka bank dalam melaksanakan tugas harus selalu berpedoman pada kebijakan dan prosedur penerapan manajemen resiko yang ditetapkan dan dilaksanakan para prinsip ke hati hatian atau *prudential principal*.

Perumnas sebagai pengembang dalam menyediakan kebutuhan pokok masyarakat, yaitu perumahan dan pemukiman, sejak didirikan pada tahun 1974 telah membangun lebih dari 500.000 unit rumah dengan berbagai tipe di seluruh provinsi di Indonesia. Sebagai perintis pengembangan perkotaan Perumnas telah berhasil melaksanakan misi pemerintah dalam mewujudkan pemerataan pembangunan sampai di wilayah terpencil.

Perum Perumnas Griya Martubung merupakan salah satu dari berbagai perumnas yang didirikan oleh pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Pada Perum perumnas Martubung terdapat dua produk jenis KPR antara lain, KPR Subsidi dan KPR Komresial. Berdasarkan perjanjian Jual-Beli oleh Perum Perumnas bahwa kepemilikan rumah dapat berpindah tangan minimal telah melakukan pembayaran kredit selama 5 tahun untuk KPR Subsidi dan untuk KPR Komrsial tersebut tidak terdapat ketentuan atau Batasan tahun. (Siregar, R.J. Barus, U. M. & Siregar, T. 2020)

Hal ini yang menjadi permasalahan di dalam keberlangsungan kredit KPR di Perum Perumnas Martubung, dimana terdapat beberapa konsumen yang lalai melakukan pembayaran

kredit KPR sehingga untuk menyelamatkan kredit KPR yang sudah berangsur nasabah memilih untuk memindah tangankan kredit KPR tersebut. Beberapa nasabah KPR Subsidi bahkan melakukan pindah tangan (*take over*) sebelum 5 tahun berlangsungnya kredit KPR.

Berdasarkan kondisi sebagaimana telah diuraikan dalam latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian tentang “Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di PERUM-PERUMNAS Terhadap Konsumen (Studi Pada PERUM PERUMNAS).

Perdata (KUHPperdata) pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overenkomst* dalam definisi perjanjian telah diatur dalam kitab undang undang hukum Bahasa Belanda. Kata *overenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian/jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. (Miru.2008).

Ada pula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *overenkomst* sedangkan perjanjian merupakan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Perbedaan pandangan dari para sarjana tersebut di atas, timbul karena adanya sudut pandang yang berbeda, yaitu pihak yang satu melihat objeknya dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya sedangkan pihak yang lain meninjau dari sudut hubungan hukum. (Mertokusumo.2009).

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang berkewajiban melaksanakan presetasinya sautu dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum. (Handri.2009).

Perjanjian adalah hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menurut kewajibanitu. (Wirjono.2011). Dasar hukum dari sahnya suatu perjanjian adalah Pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum perdata. (Satrio.1995).

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menyatakan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan,yang di lengkapi dengan prasarana,sarana,utilitas umum sebagi hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Menurut Abrams, Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakat. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahantersebut. (Abrams. 2000).

Kredit KepemilikanRumah (KPR) ialah suatu langkah kegiatan yang klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi suatu perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang. (Alanshari.2018)

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai terakhir dari produk yang diserahkan kepada mereka oleh pengususaha, yaitu setiap orang yang mendapatkan barang untuk diperdagangkan atau diperjualbelikan lagi. Menurut pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan bahwa pengertian; “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalama masyarkat, baik bagi kepentingan

diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”. (Sidabalok.2014).

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah hukum normatif metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder, data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian. Sumber data yang diperoleh adalah data sekunder terdiri dari Bahan Hukum Primer. Bahan hukum sekunder yaitu terdiri dari buku-buku hukum, jurnal hukum, pandangan ahli dan yang diperoleh atau bersumber langsung dari Bapak Awin Sirmamata selaku Manager Pemasaran di Kantor Perum Perumnas Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut: Penelitian kepustakaan (Library Research). Metode ini dengan melakukan penelitian terhadap sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku teori tentang Perum Perumnas, Jurnal-jurnal hukum serta peraturan perundang-undangan tentang Persaingan Usaha. Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengelola hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Perundang - Undangan Yang Mengatur Tentang Perjanjian Jual Beli Rumah Secara KPR

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan, serta kepastian hukum, mencermati asas diatas. (Sudikno.2005).

Dalam perjanjian jual beli terdapat di dua pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan sesuatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHperdata, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Terkait dengan perjanjian jual beli itu, ketentuan Undang-Undang memberikan kebebasan kepada para pihak menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHperdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual-beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar Undang-Undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnya atau perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-Undang. Meskipun dalam Undang-Undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhinya, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHperdata ayat (3) yang menetapkan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. (Fitriani.2017).

Prosedur Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perum Perumnas

Pada prinsipnya, dalam Pasal 1320 KUHPperdata dapat kita ketahui bahwa suatu perjanjian akan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni sebagai berikut:

1. Sepakat mereka mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal. (Subekti.2018).

Menurut bapak Alwin simarta, prosedur hukum yang dilakukan sebelum melakukan perjanjian jual beli rumah secara kredit kepemilikan Rumah (KPR) ada beberapa tata cara yang dilakukan Perum-perumnas yaitu diantara lain:

a. Melihat keabsahan hukum dari Akta Jual Beli (AJB)

AJB merupakan bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan, biasanya AJB di keluarkan pejabat umum yang berwenang seperti PPAT (pejabat pembuat akta tanah) yang diangkat oleh kepala BPN (Badan pertanahan Nasional).

AJB juga memiliki fungsi penting saat proses transaksi jual beli property, Tentu saja keberadaan AJB tidak dapat digantikan. Berikut adalah fungsi dari AJB :

1. Sebagai bukti transaksi jual beli properti (rumah atau tanah) yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak.
2. Menjadi bukti perkara Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya.
3. Sebagai bukti kedua belah pihak memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing.

b. Mensurvey bersih Perjanjian hutang atau kredit debitur, apakah debitur pernah melakukan hutang di instansi, atau bank lain agar mengurangi terjadinya resiko kemacetan pembayaran angsuran kredit, atau juga menghindari terjadinya wanprestasi dalam kegiatan jual beli rumah yang dilakukan secara kredit.

c. Mengetahui isi dari perjanjian berikut serta Pasal yang ada di dalamnya, dan yang terakhir melakukan penandatanganan dari isi perjanjian jual beli rumah antara debitur dan pihak bank yang bersangkutan.

Bentuk Penyelesaian Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perum Perumnas

Menurut bapak Alwin Simarmata, bentuk penyelesaian penyelesaian apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) rumah bersubsidi di perum perumnas yaitu:

- a) Apabila melanggar dari perjanjian kredit untuk tidak menempati rumah selama masa kredit berlangsung maka mengkonversi KPR subsidi menjadi Non subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada BANK BTN yang menjadi penjamin dalam kegiatan jual beli di PERUM PERUMNAS, dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR subsidi;
- b) Apabila debitur tidak mampu untuk melanjutkan atau tidak mampu membayar kredit jual beli rumah maka rumah tersebut di lakukan pelelangan rumah tersebut.

Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Jual Beli Rumah Secara KPR

Adapun berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui akibat hukum dari batalnya perjanjian jual beli rumah secara kredit Kepemilikan rumah (KPR) di perum perumnas dapat di lihat dari kedua aspek yaitu : Pada aspek Pertama, adalah dilihat dari sisi calon debitur yang ditolak pihak Bank sebelum melakukan pengangkatan perjanjian jual beli rumah secara KPR, dimana bank menolak karena calon debitur tidak memenuhi syarat dalam melakukan KPR baik dilihat dari sisi kelengkapan dokumen calon debitur dan juga dilihat dari sisi penghasilan calon debitur yang belum memenuhi syarat dan ketentuan Bank tersebut, maka Uang muka calon debitur akan di kembalikan 100% kepada konsumen Dan dilihat pada aspek kedua yaitu, Apabila calon debitur pada saat melakukan penandatanganan perjanjian KPR tetapi calon debitur mempunyai hutang dan melakukan wanprestasi pada Bank lain, maka Uang muka calon debitur tersebut dinyatakan Hangus karena adanya kelalaian dan ketidak jujuran terhadap kreditur pada saat sebelum melakukan penandatanganan perjanjian KPR. (Budiman, S., dkk, 2020).

SIMPULAN

Prosedur Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum Perumnas yaitu Perjanjian Kredit. Di Perum Perumnas KPR (kredit kepemilikan

rumah) terbagi dua yaitu, KPR subsidi dan KPR komersial. Jenis KPR yang digunakan di dalam Perum-perumnas adalah jenis KPR subsidi. Didalam KPR (kredit kepemilikan rumah) subsidi ini memerlukan dokumen yang wajib dipenuhi oleh pihak calon debitur didalam pengajuan KPR (kredit kepemilikan rumah) subsidi adalah sebagai berikut: Dokumen pemohon, Dokumen penghasilan, dokumen khusus pemohon wiraswasta/pekerja mandiri, surat pernyataan debitur, berita acara serah terima (BAST) , surat pernyataan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, dokumen pemohon, surat pemesanan rumah (SPR), laporan pemeriksaan akhir (LPA), foto dokumentasi akad kredit pemohon KPR BTN bersubsidi, lampiran 1 surat pernyataan tanggung jawab terhadap kualitas bangunan oleh pemegang, lampiran 2A hasil verifikasi rumah dan PSU rumah subsidi oleh BTN, dan Lampiran 3 surat pernyataan pemeriksa kelayakan fungsi bangunan gedung oleh pengembang. Bentuk penyelesaian apabila terjadinya wanprestasi terhadap kegiatan jual-beli rumah secara kredit kepemilikan rumah (KPR) di Perum Perumnas yaitu dilakukan secara lelang. Apabila melanggar dari perjanjian kredit untuk tidak menempati rumah selama masa kredit berlangsung maka mengkonversi KPR subsidi menjadi Non subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada BANK BTN yang menjadi penjamin dalam kegiatan jual beli di PERUM PERUMNAS, dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR subsidi; dan apabila debitur tidak mampu untuk melanjutkan atau tidak mampu membayar kredit jual beli rumah maka rumah tersebut di lakukan pelelangan rumah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrams. (2000). *Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan*. Bandung.
- Akhbar, A.T.F, Maswandi & Kartika A. (2019). *Perlindungan Hukum Bagi Anak Dalam Tindak Pidana Pencurian Dengan Kekerasan Yang Mengakibatkan Matinya Korban (Studi Putusan No. 37/Pid.Sus-Anak/2017/PN. Mdn)*. JUNCTO, 1(2) 2019: 183-192,
- Alanshari, F., & Marlius, D. (2018). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Bermasalah* . *Jurnal Administrasi Bisnis* , 26.
- Amar S., Idris., Pratama. I., Anis, A. (2020). *Exploring the Link between Income Inequality, Poverty Reduction and Economic Growth: An ASEAN Perspective*. *International Journal of Innovation, Creativity and Change Vol*, 11(2), 24-41.
- Asyha, Z. (2015). *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaan Di Indonesia*. jakarta: RajaGrafindo.
- Atrizka, D., & Pratama, I. (2022). *The Influence of Organizational Leadership and Coaches on Indonesian Athletes' Adversity Quotient (Intelligence)*. *Revista de Psicología del Deporte (Journal of Sport Psychology)*, 31(1), 88-97.
- Atrizka, D., & Pratama, I. (2022). *The Influence of Organizational Leadership and Coaches on Indonesian Athletes' Adversity Quotient (Intelligence)*. *Revista de Psicología del Deporte (Journal of Sport Psychology)*, 31(1), 88-97.
- Atrizka, D., Lubis, H., Simanjuntak, C. W., & Pratama, I. (2020). *Ensuring Better Affective Commitment and Organizational Citizenship Behavior through Talent Management and Psychological Contract Fulfillment: An Empirical Study of Indonesia Pharmaceutical Sector*. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11(1), 545-553.
- Atrizka, D., Pratama, I., Pratama, K., & Suharyanto, A. (2022). *Edukasi Masyarakat Lingkungan VIII Titi Kuning Dalam Mendampingi Anak Belajar Daring*. *Pelita Masyarakat*, 3(2), 118-124.
- Atrizka, D., Pratama, I., Pratama, K., & Suharyanto, A. (2022). *Edukasi Masyarakat Lingkungan VIII Titi Kuning Dalam Mendampingi Anak Belajar Daring*. *Pelita Masyarakat*, 3(2), 118-124.
- Budiman, S. Ginting, B & Barus, U.M.(2020). *Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan*. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 2(1) 2020: 13-22
- Cahyadi, L., Cahyadi, W., Cen, C. C., Candrasa, L., & Pratama, I. (2022). *HR practices and Corporate environmental citizenship: Mediating role of organizational ethical climate*. *Journal of Positive School Psychology*, 6(3), 17-33.

- Candrasa, L., Cen, C. C., Cahyadi, W., Cahyadi, L., Pratama, I., (2020). Green Supply Chain, Green Communication and Firm Performance: Empirical Evidence from Thailand. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (12), 398-406. doi:10.31838/srp.2020.12.65
- Danilwan, Y., & Dirhamsyah, I. P. (2022). The Impact of The Human Resource Practices on The Organizational Performance: Does Ethical Climate Matter?. *Journal of Positive School Psychology*, 6(3), 1-16.
- Danilwan, Y., Dirhamsyah., Pratama, I. (2020). The Impact of Consumer Ethnocentrism, Animosity And Product Judgment On The Willingness To Buy. *Polish Journal of Management Studies 2020*; 22 (2): 65-81.
- Danilwan, Y., Isnaini, . D. B. Y. & Pratama, . I. (2020) Psychological Contract Violation: A Bridge between Unethical Behavior and Trust. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (7), 54-60.
- Danilwan, Y.; Isnaini, D. B.; Pratama, I.; Dirhamsyah, D. 2020. Inducing organizational citizenship behavior through green human resource management bundle: drawing implications for environmentally sustainable performance. A case study, *Journal of Security and Sustainability Issues* 10(Oct): 39-52.
- Daulay, M.R.A, Barus, U.M & Rafiqi. (2019). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Produk Obat-Obatan Ilegal (Studi Kasus : BPOM Medan). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 121-128,
- Fitriani Amas gulu, (2017)“Aspek hukum pelaksanaan perjanjian jual-beli berdasarkan KUHperdata”, *Jurnal Ilmiah*, Hal 2
- Ginting, S.Y, Lubis, A.A, & Zulyadi, R. (2019). Penerapan Sanksi Hukum Tindak Pidana Pemerkosaan Yang Dilakukan Oleh Anak (Studi Putusan No. 65/Pid.Sus-Anak/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 166-173,
- Hakimah, Y., Pratama, I., Fitri, H., Ganatri, M., Sulbahrie, R. A. (2019) Impact of Intrinsic Corporate Governance on Financial Performance of Indonesian SMEs. *International Journal of Innovation, Creativity and Change Vol*, 7(1), 32-51.
- Halawa, M., Munawair, Z., & Hidayani, S. (2020). Penerapan Hukum Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Dengan Sengaja Merampas Nyawa Orang Lain (Studi Kasus Nomor Putusan 616/Pid.B/2015/PN. Lbp). *JUNCTO*, 2(1) 2020: 9-15
- Harahap, M. (2019). segi segi hukum perjanjian . bandung: PT.Alumni.
- Harahap, R. Ginting, B. & Sikumbang, J. Aspek Hukum Pelaksanaan Pengujian Kelayakan Angkutan Bermotor; (Studi Kasus Di Unit Pelaksana Teknis Pengujian Kendaraan Bermotor, Terminal Pinang Baris Medan.). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 42-49.
- Hartono, R. Marlina & Muazzul. Pelaksanaan Peraturan Menteri BUMN Nomor: PER-01/MBU/2011 Tentang Penerapan Tata Kelola Yang Baik (Good Corporate Governance) Pada BUMN (Studi Kasus Di PT Perkebunan Nusantara IV). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 23-32.
- Hia, H. Mulyadi, M. & Siregar, T. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Kekerasan: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2): 117-125.
- Hikmah, N. Minin, D & Isnaini. (2019). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan (Analisis Putusan Nomor. 52/PDT.G/2015/PN.RAP). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2) 2019: 194-201.
- Hutapea, H., & Suwandono, D. (2014).Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Starategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di kecamatan Bayumanik. *Jurnal Ruang* , 373.
- Isnaini, D. B. Y., Nurhaida, T., & Pratama, I. (2020). Moderating Effect of Supply Chain Dynamic Capabilities on the Relationship of Sustainable Supply Chain Management Practices and Organizational Sustainable Performance: A Study on the Restaurant Industry in Indonesia. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(1), 97-105.
- Izar, J., Nasution, M. M., & Ilahi, P. W. (2020). The Stages, Comparisons And Factors Of First Language Acquisition Of Two-Years-Old Male And Female Child. *Jetli: Journal of English Teaching and Linguistics*, 1(2), 63-73.
- Izar, J., Nasution, M. M., & Ratnasari, M. (2020). Assertive Speech Acts in Mata Najwa Program of Episode Gare-Gare Corona. *Lexeme: Journal of Linguistics and Applied Linguistics*, 2(1), 53-58.
- Izar, J., Nasution, M. M., Afria, R., & Harianto, N. (2021). Expressive Speech Act in Comic Bintang Emon's Speech in Social Media about Social Distancing. *Titian: Jurnal Ilmu Humaniora*, 5(1), 148-158.
- Izar, S. L., Nasution, M. M., Izar, J., & Ilahi, P. W. (2021). The The Analysis Of Cooperation Principles Use On Podcast Of Deddy Corbuzier And Nadiem Makarim “Having College Is Not Important. *JETLi: Journal of English Teaching and Linguistics*, 2(1), 23-30.
- J.satrio. (1995). *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ronny Malemta Ginting, Marsella, & Wessy Trisna, Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen

- KUHPperdata/BW No.23 tahun 1847 Peraturan Pemerintah Np. 83 Tahun 2015, Pasal 1 No. 1 mengenai Perum Perumnas
- Lubis, H., Kumar, D., Pratama, I., Muneer, S. (2015). Role of psychological factors in individuals investment decisions. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 2015, 5, pp. 397-405.
- Lubis, H., Pratama, K., Pratama, I., Pratami, A. (2019). A Systematic Review of Corporate Social Responsibility Disclosure. *International Journal of Innovation, Creativity and Change Vol*, 6(9), 415-428.
- Lubis, M. S, Hidayani, S. & Muazzul. (2019). Kajian Hukum Terhadap Anak Berhadapan Hukum Dalam Tindak Pidana Pencurian Menurut Undang-Undang No. 11 Tahun 2012 Tentang Pengadilan Anak (Studi Putusan No. 67/Pid.Sus-Anak/2017/PN.Mdn). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 100-112,
- Maggasingang, D., Solong, A., Nadhar, M., Pratama, I. (2020). The Factors Affecting the Corporate Cash Holdings in Listed Firms of Indonesia: Does Corporate Governance Matter?. *International Journal of Innovation, Creativity and Change, Vol* 14(5), 1215-1231.
- Manik, B. Mulyadi, M. & Muazzul. (2019). Analisis Hukum Terhadap Pertanggungjawaban Pelaku Pidana Penggelapan (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 79-88.
- Marbun, D. S., Effendi, S., Lubis, H. Z., & Pratama, I. (2020). Role of Education Management to Expediate Supply Chain Management: A Case of Indonesian Higher Educational Institutions. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(1), 89-96.
- Marpaung, R. Marbun, J. & Muazzul. Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Dinas Ketenagakerjaan Dan Transmigrasi Kota Medan *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 50-61
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal hukum suatu pengantar*. Yogyakarta: Cahaya.
- Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A. d., & sakka pati, A. (2008). *Hukum Perikatan*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, A. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Nasution, J., Dasopang, E. S., Raharjeng, A. R. P., Gurning, K., Dalimunthe, G. I., & Pratama, I. (2021). Medicinal plant in cancer pharmaceutical industry in Indonesia: a systematic review on applications and future perspectives. *perspectives*, 20, 21.
- Nasution, M. M., Izar, J., & Afifah, I. H. (2021). An Analysis of Hate Speech Against K-Pop Idols and Their Fans on Instagram and Twitter from The Perspective of Pragmatics. *JETLi: Journal of English Teaching and Linguistics*, 2(2), 91-99.
- Nugroho, A., Christiananta, B., Wulani, F., Pratama, I. (2020). Exploring the Association Among Just in Time, Total Quality and Supply Chain Management Influence on Firm Performance: Evidence from Indonesia. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(2), 920-928.
- Nu'man, A. H., Nurwandi, L., Bachtiar, I., Aspiranti, T., Pratama, I. (2020). Social Networking, and firm performance: Mediating role of comparative advantage and sustainable supply chain. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(3), 664-673.
- Pasaribu, E.M. Minin, D. Marlina & Ramadhan, M.C. (2019). Analisis Hukum Terhadap Benda Jaminan Fidusia Yang Digadaikan Oleh Debitur Kepada Pihak Lain. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 53-65.
- Pratama, A. Minin, D. & Isnaini. (2019). Tinjauan Yuridis Peranan Pemerintah Daerah Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik Dalam Bidang Perizinan Pariwisata. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 42-52.
- Pratama, I. (2022). Corporate Governance And Company Attributes On The Financial Reporting Timeline: Evidence Of Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(3).
- Pratama, I. (2022). Tata Kelola Perusahaan dan Atribut Perusahaan pada Ketepatan Pelaporan Keuangan: Bukti dari Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 4 (3): 1959-1967
- Pratama, I., Che-Adam, N., Kamardin, N. (2019). Corporate social responsibility disclosure (CSR) quality in Indonesian public listed companies. *Polish Journal of Management Studies*, 20 (1), 359-371.
- Pratama, I., Che-Adam, N., Kamardin, N., (2020). Corporate Governance and Corporate Social Responsibility Disclosure Quality in Indonesian Companies. *International Journal of Innovation, Creativity and Change, Vol* 13(4), 442-463.
- Pratama, K., Lubis, H., Pratama, I., Samsuddin, S.F., & Pratami, A. (2019). Literature review of corporate social responsibility disclosure. *Journal of Advanced Research in Dynamical and Control Systems*, 11(5), 1397-1403.
- Pratami, A., Feriyanto, N., Sriyana, J., & Pratama, I. (2022). Are Shariah Banking Financing patterns procyclical? An Evidence from ASEAN Countries. *Cuadernos de Economía*, 45(127), 82-91.

- Prodjodikor, W. (2011). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Maju Mundur.
- Pulungan, H.J, Barus, U.M, & Zaini Munawir. (2019). Peran UD Rumah Adat Minang Selaku Produsen Makanan Ringan Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Studi Kasus Di Usaha Dagang Rumah Adat Minang Medan) *JUNCTO*, 1(1) 2019: 65-77,
- Purba, R.S.A, Mubarak R, & Rafiqi. (2019). Aspek Hukum Pidana Warga Negara Asing Ke Negara Kesatuan Republik Indonesia Tanpa Melalui Pemeriksaan Pejabat Imigrasi (Studi Putusan No: 1474/Pid.Sus/2016/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 143-149
- Putra, W.P. Suhaidi & Leviza, J. (2020). Analisis yuridis atas penggabungan PT Taspen (persero) dan PT Asabri (persero) pada Badan Penyelenggara Jaminan Sosial ketenagakerjaan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 1-12
- Raharjo, H. (2009). *Hukum perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Riry Elizabeth Hutabarat, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik", *Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 1, April 2015, Hal. 3
- Rozakiya, A.D, Agus, S & Trisna, W. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Pemberian Pelayanan Kesehatan Dan Makanan Terhadap Narapidana (Studi Kasus Di Lembaga Pemasarakatan Tanjung Gusta Medan). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 19-30,
- S.meliata, d. (2014). *Hukum perdata dalam perspekif*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Sandrawati, E. Siregar, M. & Isnaini. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Investor dalam Perjanjian Jual Beli Saham Dengan Hak Membeli Kembali (Repurchase Agreement) Yang Diperjualbelikan PT. OSO Securities Cabang Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2) 2019: 109-116
- Saragih et al., (2020). *Polish Journal of Management Studies* 2020; 21 (2): 384-397
- Saragih, B.L. Ediwarman & Muazzul. (2019). Disparitas Penuntutan Pada Perkara Tindak Pidana Penganiayaan Dalam Sistem Pidanaan Di Indonesia. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 66-78.
- Saragih, D.H.P, Zulyadi, R, & Harahap, Dessy, A. (2019). Akibat Hukum Terhadap Anak Sebagai Pelaku Tindak Pidana Pencurian Yang Menyebabkan Kematian (Studi Putusan Nomor : 45/Pid.Sus-Anak.2018/PN. Lbp). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 78-88,
- Saragih, J. Marlina & Muaz zul. (2019). Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Penyalahgunaan Izin Lokasi. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 11-18.
- Saragih, J., Pratama, I., Wardati, J., Silalahi, E. F., & Tarigan, A. (2020). Can Organizational Justice Dimensions Mediate Between Leader Mindfulness and Leader-Member Exchange Quality: An Empirical Study in Indonesia Pharmaceutical Firms. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11(2), 545-554.
- Saragih, J., Tarigan, A., Pratama, I., Wardati, J., Silalahi, E. F. (2020). The Impact of Total Quality Management, Supply Chain Management Practices and Operations Capability on Firm Performance. *Polish Journal of Management Studies*, 21 (2), 384-397.
- Saragih, J., Tarigan, A., Silalahi, E. F., Wardati, J., Pratama, I. (2020). Supply chain operational capability and supply chain operational performance: Does the supply chain management and supply chain integration matters. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(4), 1222-1229.
- Sastro, H.P.A. Marlina, Eddy, T. & Nasution, A.R. (2019). Analisis Hukum Pemberian Remisi Terhadap Narapidana di Lembaga Pemasarakatan Klas II A Binjai. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 146-156
- Sembiring, L.F. Barus, U.M. & Isnaini. (2019). Analisis Yuridis Peraturan Penjagaan Lembaga Pemasarakatan Terkait dengan Gangguan Keamanan dan Ketertiban di Lembaga Pemasarakatan Klas IIB Lubuk Pakam. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 187- 193
- Siahaan, H.P. Marlina & Muazzul. (2019). Peran Kepolisian dalam Penyidikan Tindak Pidana Korupsi (Studi pada Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*.1(2): 135-145.
- Sianturi, J.E. Marlina & Siregar, T. Politik Hukum Pidana Terhadap Penanganan Tindak Pidana Pencurian Dengan Kekerasan Yang Terjadi Di Jalanan Kota Medan (Studi Di Kota Medan). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 62-73.
- Sibarani, A. Arifin, S. & Siregar, T. (2019). Analisis Hukum Pidana Terhadap Penanggulangan Kejahatan Illegal Logging Di Provinsi Riau (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Pekanbaru) *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 19-30.
- Sibuea, M. B.; Sibuea, S. R.; Pratami, A.; Pratama, I.; Nasution, R. 2020. Is business friendliness enhancing energy consumption in the ASEAN region?, *Journal of Security and Sustainability Issues* 9(M): 409-419.
- Sidabalok, J. (2014). *Hukum perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ronny Malemta Ginting, Marsella, & Wessy Trisna, Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Rumah Secara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Perum-Perumnas Terhadap Konsumen

- Silaban, J. Minin, D. & Muazzul. (2019). Peran Polri dalam Menyelesaikan Perkara Pemakaian Tanah Tanpa Izin dari yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2): 167-174
- Silalahi, A. Marlina & Eddy, T. (2019). Analisis Hukum Terhadap Pembinaan Anak Pidana Di Lembaga Pembinaan Khusus Anak Kelas I Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 31-41.
- Silalahi, S.D, Munawir, Z & Syaputra, M.Y.A, (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Kontrak Yang Mengalami Pemutusan Hubungan Kerja Pada Masa Kontrak (Studi Kasus Putusan Nomor : 82/Pdt.Sus-Phi/2016/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 174-182,
- Silitonga, K. A. A., Ahmad, . F., Simanjuntak, . C. W. & Atrizka, . D. (2020) Exploring the nexus between the HR practices and work engagement: The mediating role of Job Demand. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (7), 342-351. doi:10.31838/srp.2020.7.53
- Simanjuntak, P. (2017). *Huum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT.Kencana.
- Sipayung, I.M. Kamello, T. Marlina & Kartika. A.(2019). Perjanjian Jaminan Fidusia Kaitan dengan Penyidikan Tindak Pidana Perlindungan Konsumen. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 157-166.
- Sipayung, J. Suhaidi, Harianto, D. & Zulyadi. R. (2019). Analisis Terhadap Putusan Hakim Praperadilan di Pengadilan Negeri Medan (Studi pada Putusan Pra Peradilan Pengadilan Negeri Medan No. 07/Pra-Pid/2016/PN.Mdn). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 175-186
- Siregar, P.B.P. Ginting, B. Sikumbang, J. & Ramadhan. M.C.(2019). Aspek Hukum Lembaga Paksa Badan Terkait Penahanan Terhadap Debitur Pailit. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 89-99.
- Siregar, R.J. Barus, U. M. & Siregar, T. (2020). Analisis Yuridis Kewenangan Penyitaan Harta Kekayaan Wajib Pajak Oleh Juru Sita Pajak (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Timur). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 74-86
- Sitepu, S.R. Ediwarman & Marlina. Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Pertanggung Jawaban Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak Sebagai Tindak Pidana Ringan (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 33-41.
- Sitorus, J., Zulyadi, R. & Trisna, W. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Pencurian Ditinjau Dari Kajian Victimlogi (Studi Putusan No : 20/Pid.B/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 2(1) 2020: 41-50 Rajagukguk, E.Y.P.
- Situmorang, E.P. Barus, U.M. & Isnaini. (2019). Pembebasan Bersyarat Bagi Narapidana Di Lembaga Pemasyarakatan Klas II B Lubuk Pakam. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 100-108.
- Subekti. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Suhaidi & Leviza, J. (2019). Peranan Petugas Imigrasi Terhadap Pengungsi Di Indonesia Terkait Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 1-10.
- Suhaidi, J. & Isnaini. (2019). Upaya Imigrasi dalam Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pengguna Dokumen Perjalanan Palsu pada Kantor Imigrasi Kelas I Khusus Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2):126-134
- Sujianto., Yuliani, F., Syofian., Saputra, T, Pratama, I. (2020). The Impact of The Organizational Innovativeness On The Performance Of Indonesian Smes. *Polish Journal of Management Studies* 2020; 22 (1): 513-530.
- Susilawati, E., Khaira, I., & Pratama, I. (2021). Antecedents to Student Loyalty in Indonesian Higher Education Institutions: The Mediating Role of Technology Innovation. *Educational Sciences: Theory & Practice*, 21(3), 40-56.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Tambunan, R, Suhatrizal & Siregar, T. (2019). Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Kepabean Penyeludupan Pakaian Bekas (Putusan No. 237/Pid.B/2016/PN.Tjb). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 158-165,
- Tambunan, R. W., Muchtar, M., Agustian, P., Salim, A., Aisyah, L., Marpaung, B. A., & Nasution, M. M. (2018). Critical discourse: Applying Norman Fairclough theory in recep Tayyip Erdoğan's balcony speech. *Proceedings of ISELT FBS Universitas Negeri Padang*, 6, 174-183.
- Tanjung, A. A., Ruslan, D., Lubis, I., & Pratama, I. (2022). Stock Market Responses to Covid-19 Pandemic and Monetary Policy in Indonesia: Pre and Post Vaccine. *Cuadernos de Economía*, 45(127), 120-129.
- Tarigan, R. S. (2016). *Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Elearning*. uma. ac. id.
- Tarigan, R. S. (2017). *Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Academic Online Campus (AOC)*.
- Tarigan, R. S. (2018). *Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Sistem Informasi Program Studi (SIPRODI)*.
- Tarigan, R. S., Azhar, S., & Wibowo, H. T. (2021). *Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Aplikasi Registrasi Asrama Kampus*.

- Tarigan, R. S., Wasmawi, I., & Wibowo, H. T. (2020). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Sistem Tanda Tangan Gaji Online (SITAGO).
- Tekualu, L.D.S, Lubis , A.A, & Munthe, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Perdagangan Perempuan Dan Anak (Trafficking) (Studi Pengadilan Negeri Medan). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 89-99,
- Turnip, P. Suhaidi & Harianto, D. (2020). Analisis Hukum Pencegahan Dan Pemberantasan Perusakan Hutan Kaitannya Dengan Potensi Kekosongan Hukum dalam Perspektif Penyidikan Kehutanan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 87-96.
- Utami, C. W., Indrianto, A. T. L., Pratama, I. (2019). Agricultural Technology Adoption in Indonesia: The Role of the Agriculture Extension Service, the Rural Financing and the Institutional Context of the Lender. *International Journal of Innovation, Creativity and Change* Vol, 7(7), 258-276.
- Utami, C. W., Sumaji, Y. M. P., Susanto, H., Septina, F., & Pratama, I. (2019). Effect of Supply Chain Management Practices on Financial and Economic Sustainable Performance of Indonesian SMEs. *Int. J Sup. Chain. Mgt* Vol, 8(1), 523-535.
- Utami, Sumaji, Susanto, Septina & Pratama, 2019 Utami, Sumaji, Susanto, Septina & Pratama
- Wardhani, I. I. Pratami, A., & Pratama, I., (2021). E-Procurement sebagai Upaya Pencegahan Fraud terhadap Pengadaan Barang dan Jasa di Unit Layanan Pengadaan Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntansi*. 7 (2): 126-139