

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI
FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Kenotariatan*

Oleh:

DEBBY OKTAVIA SITOMPUL
NPM : 1820020013



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **DEBBY OKTAVIA SITOMPUL**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1820020013

Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau).

Pengesahan Tesis:

Medan, 17 Desember 2020

Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Dr. H. Muhammad Arifin, SH., M.Hum.

Pembimbing II



Dr. H. Surya Perdana, SH., M.Hum

UMSU

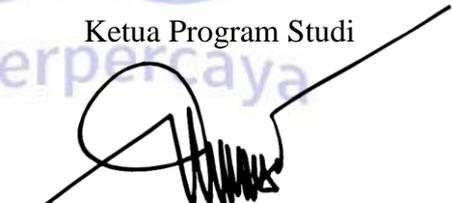
Diketahui

Direktur



Dr. Syaiful Bahri, M.AP.

Ketua Program Studi



Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum

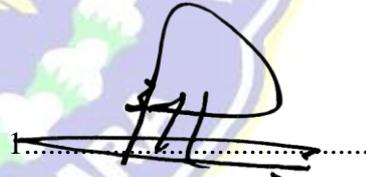
PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)

“Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji
Yang Dibentuk Oleh Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian,
Pada Hari Kamis, Tanggal 17 Desember 2020”

Panitia Penguji

1. Dr. H. Muhammad Arifin, SH., M.Hum
Ketua

1.....


2. Dr. H. Surya Perdana, SH., M.Hum
Sekretaris

2.....


3. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum
Anggota

3.....


4. Dr. T. Erwinsyahbana, SH., M.H.,
Anggota

4.....


5. Dr. Ferry Susanto Limbong, SH., Sp.N., M.Hum
Anggota

5.....


PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan pernyataan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG MEDAN PUTRI HIJAU) “** adalah benar merupakan hasil karya intelektual mandiri, di selesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diijinkan dan bukan merupakan karya pihak lain, dan saya akui sebagai karya sendiri tanpa unsur plagiat. Semua sumber referensi yang dikutip dan yang dirujuk telah ditulis dengan lengkap pada daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari diketahui terjadi penyimpangan dan pernyataan yang saya buat, maka saya siap menerimasanksi sesuai yang berlaku

Medan, 17 Desember 2020

Penulis



Debby Oktavia Sitompul

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI
FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)**

**Debby Oktavia Sitompul
NPM : 1820020013**

ABSTRAK

Kebutuhan manusia yang paling dasar meliputi sandang, pangan dan papan. Papan adalah tempat tinggal atau rumah. Sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, idealnya setiap keluarga harus memiliki rumah. Terlepas dari fungsi penting sebuah rumah, masih banyak keluarga yang belum memiliki rumah, apalagi memiliki rumah yang layak. Untuk memiliki rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Oleh karena itu, ada pengembang atau pengembang perumahan yang memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Berikutnya, ada kebutuhan yang sangat besar akan suatu entitas yaitu bank, yang bertindak sebagai perantara antara pengembang perumahan dan masyarakat untuk menyediakan dana bagi pembelian rumah. Bank memberikan kredit atau pinjaman bagi mereka yang ingin membeli rumah. Guna memfasilitasi pembelian rumah tersebut, PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) menerbitkan produk KPR yang disebut “Kredit Kepemilikan Properti BRI”. Kredit ini disalurkan kepada masyarakat yang membeli rumah langsung ke pemilik rumah atau membeli rumah yang dibangun oleh pengembang perumahan. Bank bekerja sama dengan pengembang untuk memfasilitasi kredit kepemilikan rumah. Dalam hal ini pengembang diperbolehkan untuk menjual rumah tersebut kepada pembeli meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) atau hak milik sesuai dengan masing-masing bidang rumah belum diterbitkan. Begitu juga bank diperbolehkan bekerjasama dengan pengembang yang menjual rumah dengan sertifikat yang belum dibagi sesuai peruntukan setiap rumah. Hal ini juga berlaku untuk pengembang yang belum melunasi pembelian tanah. Mengingat surat hak milik belum diterbitkan (sesuai dengan paket rumah), pembeli sering menghadapi masalah dalam mengakses surat hak milik di akhir pembayaran kredit mereka. Hal ini disebabkan tidak adanya perlindungan hukum atau jaminan kepada pembeli rumah bahwa mereka segera memiliki hak milik setelah melakukan pembayaran akhir atas properti mereka. Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Penelitian ini bersifat deskriptif, data dalam penelitian ini adalah data sekunder (studi pustaka) dan data primer dengan pengambilan sampel secara acak yaitu survei, wawancara dengan informan dan catatan, sedangkan analisis yang digunakan adalah metode yuridis kualitatif.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa resiko masalah ini sehingga BRI dapat memitigasi mengatasi masalah tersebut. Kata Kunci: Kredit Kepemilikan Rumah, Pinjaman KPR, Pengembang Perumahan, Hak Milik

Kata kunci : Kredit Kepemilikan Rumah, Developer, Sertifikat Hak Milik

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI
FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)**

**Debby Oktavia Sitompul
NPM : 1820020013**

ABSTRACT

The most basic human needs include clothing, food and shelter. The shelter is a place to live or a house. As one of the basic human needs, ideally each family should own a house. Despite the important function of a house, many families are not yet homeowners, especially having a proper house. It required a substantial amount of fund to own a house. Therefore, there is a housing developer or developer to facilitate people's need for a place to live. Subsequently, there is a huge need for an entity, namely a bank, who can act as an intermediary between the developer and the community to provide funds for the purchase of a house. The bank provides mortgage loan to those who wanted to buy a house. In order to facilitate this purchase of a house, PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) issued a housing loan product called "BRI Property Ownership Credit". This credit is distributed to people who buy houses directly to homeowners or purchase houses built by developers. The bank collaborates with the developer to facilitate mortgage loans. In this case, the developer is allowed to sell the house to the buyer despite that the certificate of ownership (SHM) or freehold title has not been issued according to each parcel of house. Likewise, banks are allowed to collaborate with developers who sell houses with freehold conditions that have not been divided according to the house parcels. This also applied to developers who have not paid off the land. Given that the freehold title has not been issued (according to the house parcel), the buyers often face problems in accessing the freehold title at the end of their mortgage payment. This is due to the absence of legal protection or guarantees to home buyers that they immediately possess the freehold title once the made the final payment of their property. This research aims to analyze the risks to this scheme so PT. BRI can mitigate the problem. The type of research used in this thesis is normative legal research, the approach used is the statute approach and the case approach. This research is descriptive in nature, the data in this study are secondary data (library research) and primary data with random sampling, namely surveys, interviews with informants and notes, while the analysis used is a qualitative juridical method.

Keywords: Home Ownership Credit, Mortgage Loans, Housing Developer, Freehold Title

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan rasa syukur penulis ucapkan kepada Allah Swt. yang selalu memberikan taufiq dan hidayah-Nya kepada semua makhluk ciptaan-Nya, khususnya kepada diri penulis, sehingga tesis ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang ditargetkan. Salawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw. yang menjadi panutan bagi semua umat Islam disegala waktu dan tempat.

Banyak sekali hambatan dan rintangan dalam menyelesaikan tesis ini, namun dengan niat yang tulus dan tekad yang bulat serta atas bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak sehingga tesis ini akhirnya dapat diselesaikan. Justru itu pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP., Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta seganap jajaran Wakil Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri, Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta jajaran sekretaris Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Bapak Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara serta jajaran sekretaris Program Studi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
4. Bapak Dr. H. Muhammad Arifin, SH., M.Hum, Dosen Pembimbing yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Bapak Dr. H. Surya Perdana, SH.,M.Hum., Dosen Pembimbing yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan

kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;

6. Bapak Dr. Ramlan, S.H., M.Hum., Penguji yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan masukan-masukan kritis yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
7. Bapak Dr. T. Erwinsyahbana, SH., M.H., Penguji yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan masukan-masukan kritis yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
8. Bapak Dr. Ferry Susanto Limbong, SH., Sp. N., M.Hum., Penguji yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan masukan-masukan kritis yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
9. Ucapan terima kasih secara tulus penulis sampaikan kepada kedua orang tua penulis, beliau telah mengasuh, mendidik, merawat dan selalu mendoakan dan memberikan motivasi kepada penulis supaya menjadi anak yang soleh dan berguna bagi sesama serta ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada kepada suami tercinta yang selalu memberikan semangat dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan proses pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;

Akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat untuk semua pihak, walaupun masih terdapat berbagai kekurangan dan kelemahan, oleh sebab itu segala saran dan kritikan dari semua pihak sangatlah penulis harapkan dan akhirnya kepada Allah swt. jualah penulis berserah diri.

Medan, 15 Desember 2020
Hormat Penulis,

DEBBY OKTAVIA SITOMPUL
NPM. 1820020013

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	11
1. Kerangka Teori.....	11
2. Kerangka Konsep.....	25
G. Metode Penelitian	27
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Pendekatan Penelitian.....	29
3. Sifat Penelitian	31
4. Lokasi Penelitian	32
5. Sumber Data Penelitian.....	33
6. Teknik Pengumpulan Data.....	34
7. Analisis Data Penelitian	35
BAB II PROSES LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG MEDAN PUTRI HIJAU	37

A. Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah.....	37
1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit.....	39
2. Asas-Asas Dalam Perjanjian Kredit.....	47
3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Kredit.....	50
4. Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Kredit.....	54
5. Sahnya Perjanjian Kredit.....	63
B. Syarat dan Ketentuan Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	71
1. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	71
2. Syarat Debitur Dalam Mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	75
3. Sistem Prosedur dan Tata Cara Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	82
4. Sistem Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	88
5. Agunan Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.....	94

BAB III HAK DAN KEWAJIBAN KONSUMEN, PERBANKAN DAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH.....	100
---	------------

A. Hubungan Hukum antara Developer dengan Konsumen dan Bank.....	100
B. Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah.....	103
C. Hak dan Kewajiban Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	110
D. Hak dan Kewajiban Perbankan dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	113
E. Hak dan Kewajiban Developer dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.....	117
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH AKIBAT KEWAJIBAN DEVELOPER YANG TIDAK DIPENUHI DIAKHIR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH.....	127
A. Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.....	127
B. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Rumah Akibat Kewajiban Developer yang Tidak Dipenuhi Diakhir Kredit Pemilikan Rumah.....	139
BAB V PENUTUP	147
A. Kesimpulan	147
B. Saran	149
DAFTAR PUSTAKA	152

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki kebutuhan pokok atau dikenal dengan kebutuhan primer, juga kebutuhan sekunder maupun kebutuhan tersier. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan yang paling mendasar dan bersifat wajib untuk dipenuhi. Dalam kehidupan sehari-hari kebutuhan primer ini terdiri atas sandang, pangan, dan papan.

Kebutuhan sandang terdiri dari pakaian. Selanjutnya kebutuhan pangan merupakan sumber makanan bagi manusia, dan yang terakhir kebutuhan akan papan, merupakan rumah atau tempat tinggal. Tanpa memiliki rumah berarti kebutuhan primer manusia belum terpenuhi. Ketiga kebutuhan pokok manusia tersebut merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia. Dikatakan sebagai kebutuhan dasar (*basic human needs*) karena merupakan unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri karena itu suatu hunian pada hakekatnya dapat berpengaruh terhadap kualitas kehidupan orang-orang yang tinggal didalamnya.

Kebutuhan hidup akan rumah ini dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin,

bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Berdasarkan konstitusi negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, nyaman, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Apa itu rumah? Budiharjo menggunakan istilah perumahan, ia menyatakan perumahan adalah:¹

Suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalamsuatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Lebih lanjut Wesnawa menggunakan istilah permukiman, ia mengatakan permukiman merupakan; “bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya”.²

Secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) ditegaskan bahwa; “Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat

¹ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni: Bandung, 1998, hlm. 148.

² I Gede Astra Wesnawa, *Geografi Permukiman*, Yoyakarta: Graha Ilmu, 2015, hlm. 2.

tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, ternyata masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, terlebih rumah yang layak, karena untuk mendapatkan rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Oleh sebab itu, dalam rangka percepatan pengadaan perumahan untuk kebutuhan masyarakat, maka Pemerintah melalui kebijakannya memberikan kesempatan untuk pihak swasta berperan serta dalam pembangunan. Pihak swasta tersebut disebut pengembang perumahan atau developer.

Selain itu dibutuhkan pihak yang dapat menjadi perantara antara pengembang perumahan dan masyarakat yang belum memiliki rumah sekaligus dapat membantu masyarakat dalam meringankan beban pembayaran pembelian rumah tersebut. Pihak perantara yang dimaksud adalah bank. Lewat produk kreditnya bank dapat memberikan bantuan pembiayaan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah.

Thomas. S, dkk., menyatakan; “dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau semua badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa”.³ Sedangkan Taswan menatakan:⁴

³ Thomas Suyatno, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Kedua, Jakarta: PT. Gramedia Pusaka Utama, 1998, hlm. 12.

⁴ Taswan, “Analisis Pengaruh Insider Ownership, Kebijakan Hutang dan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Serta Faktor-faktor yang Mempengaruhinya”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 10, No. 2, 2003, hlm. 163.

Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Secara yuridis menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan:

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

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam skema KPR, pihak bank akan melakukan pembayaran lebih dahulu pembelian rumah untuk nasabah kepada pengembang perumahan, kemudian nasabah akan membayar biaya pembelian rumah tersebut kepada pihak bank dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian KPR yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Kredit Pemilikan Rumah menimbulkan hubungan hukum dengan bentuk :

1. Hubungan hukum antara konsumen dengan penjual. Penjual dalam konteks penulisan ini bisa berupa perorangan maupun badan usaha ataupun pengembang (developer) dan non developer. Hubungan hukum ini dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan atau Akte Jual Beli;

2. Hubungan hukum antara penjual dengan bank, berupa Perjanjian Kerja Sama atau Memorandum of Understanding (MoU);
3. Hubungan hukum antara konsumen dengan bank, berupa Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang.

Permasalahan yang sering timbul pada dasarnya berada dalam bentuk perjanjian hukum antara developer dengan konsumen, dimana banyak terjadi sengketa disebabkan oleh developer yang tidak menepati janjinya sehingga konsumen dirugikan oleh developer akibat buruknya komitmen yang diajukan saat menawarkan produk. Realitas ini semakin dipertegas oleh Shofie yang mengatakan bahwa “Pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (misleading information) atau tidak benar, padahal sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan Rumah (KPR)⁵.

Hal ini didukung dengan kondisi dimana perbankan sebagai instansi yang membantu pelunasan pembelian kepada developer, diperbolehkan melakukan kerja sama dengan Developer yang menjual rumah dengan kondisi SHM belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, bahkan terhadap Developer yang belum melakukan pelunasan tanah. Dalam kondisi SHM belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, di kemudian hari akan terjadi permasalahan, ketika pihak Developer mengalami masalah dalam pemecahan SHM sesuai persil rumah. Dari itu, posisi perbankan berada pada posisi yang lemah, karena agunan yang diberikan

⁵ Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 74

Developer kepada pihak perbankan hanya sertifikat induk yang di-cover oleh cover note notaris rekanan. Bahkan agunan induk tidak diserahkan ke salah satu bank, karena Developer melakukan kerja sama dengan banyak bank. Begitu juga terhadap konsumen rumah yang melakukan kredit, tidak ada perlindungan hukum atas jaminan kepada konsumen rumah di akhir KPR SHM langsung menjadi hak miliknya, karena SHM belum diselesaikan pemecahannya oleh Developer.

Padahal menurut Undang-Undang Perlindungan (UUPK), hak-hak konsumen dijelaskan dalam pasal 4 sebagai berikut :

1. Hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
2. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh ;
3. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
4. Hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan secara patut dan lain-lain.

PT.Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI) mengeluarkan produk kredit perumahan yang diberi nama “Kredit Kepemilikan Properti BRI”, dimana salah satu bentuknya berupa pemberian KPR kepada konsumen rumah yang membeli rumah dari Developer yang bekerja sama dengan PT. Bank Rakyat Indonesia.

Sebagai cabang terbesar di kota Medan, PT.Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau memiliki 18 Perjanjian Kerja Sama dengan developer yang ada di daerah Kota Medan. Dari 18 developer tersebut, terdapat 2 developer yang memiliki permasalahan hukum akibat tidak melaksanakan kewajibannya terhadap konsumen sehingga pada saat akhir kredit kepemilikan rumah , bank tidak dapat menyerahkan sertifikat rumah yang seharusnya menjadi hak konsumen.

Berdasarkan penjelasan di atas, memperhatikan lemahnya perlindungan hukum kepada konsumen rumah terkait dengan berakhirnya masa pembayaran kredit KPR terhadap kepemilikan SHM dari pihak developer menarik untuk diteliti dan dianalisis secara yuridis, yang selanjutnya disusun dalam bentuk tesis dengan judul; **“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Di PT.Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau?
2. Bagaimana hak dan kewajiban konsumen, perbankan dan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah?

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang ditetapkan, maka tujuan penelitian tesis ini adalah:

1. Untuk meneliti dan mengetahui proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau.
2. Untuk meneliti dan mengetahui hak dan kewajiban pembeli, perbankan dan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah.
3. Untuk meneliti dan mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau masukan baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis (keilmuan), diharapkan sebagai sumbangan pemikiran konstruktif untuk menemukan konsep dan teori keilmuan dalam

pengembangan ilmu hukum dan khususnya dalam lapangan hukum jual beli bidang perumahan secara kredit; dan

2. Kegunaan praktis (guna laksana), diharapkan dapat memberikan masukan konstruktif (sumbangan pemikiran) bagi pelaku usaha khususnya Perbankan dan Developer, dan pembeli rumah secara kredit, serta lembaga legislatif dalam penyempurnaan penyusunan atau pembaruan peraturan perundang-undangan terkait dengan aspek-aspek hukum perjanjian jual beli, khususnya dalam bidang jual beli rumah secara kredit.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang dilakukan di Kepustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan penelusuran yang dilakukan melalui *browsing* internet, ditemukan beberapa hasil penulisan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, diantaranya:

1. Tesis oleh Seno Santoso, NPM: B4B 006 224, dengan judul; “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi”, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, penelitian dilaksanakan pada tahun 2008.

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) khususnya untuk rumah sederhana pada Bank BTN Cabang Bekasi?
- b. Bagaimana cara penyelesaian apabila debitur wanprestasi?

2. Tesis oleh Arpa Syura Tambuno, NPM: B4B 007 023, dengan judul; “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR – BTN Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya”, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, penelitian dilaksanakan pada tahun 2009. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah atas kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR – BTN), melalui alih debitur?
 - b. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli rumah atas kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara (KPR – BTN), serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah yang dihadapi pihak debitur?
3. Tesis oleh Edwyn Agung, NPM: B4B 006 110, dengan judul; “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Danamond Indonesia Tbk Cabang Semarang Pemuda”, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, penelitian dilaksanakan pada tahun 2008. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - a. Bagaimana proses urutan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda?
 - b. Bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda?

Berdasarkan ketiga hasil penelitian di atas, diketahui bahwa penelitian terkait pembelian rumah melalui perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) telah banyak dilakukan. Namun penelitian terkait “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)” belum pernah dilakukan, baik dilihat dari topik judul yang diangkat maupun permasalahan yang menjadi kajian penelitian. Untuk itu, maka penelitian ini dapat dikatakan masih asli (orisinil) atau tidak merupakan duplikasi dari penelitian terdahulu.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka teori

Fungsi kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan sebagai tempat yang berisikan pertimbangan-pertimbangan ilmiah terhadap penelitian yang dilaksanakan. Kerangka teori dalam penelitian merupakan tulang punggung penelitian, karena disini diuraikan landasan-landasan ilmiah atau teori yang digunakan untuk menganalisis temuan penelitian.⁶

Koentjaraningrat mengatakan bahwa landasan teori atau lazim juga disebut kerangka teori, berisikan teori yang dapat membantu peneliti dalam menentukan tujuan dan arah penelitiannya, serta berguna untuk menentukan konsep secara tepat.⁷ Sedangkan Satjipto Rahardjo, mengatakan kerangka teori merupakan

⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Alfabeta, 2010, hlm. 60.

⁷ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga, Jakarta: Gramedia, 1993, hlm. 19.

pendukung dalam membangun atau berupa penjelasan dari permasalahan yang dianalisis. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.⁸

M. Solly Lubis mengatakan kerangka teori merupakan masukan eksternal bagi pembaca, yaitu kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis si penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (problem), yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin ia setuju ataupun tidak disetujuinya.⁹ Sehingga teori tentang ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang sesuai dengan objek penelitian yang dijelaskan untuk mendapat verifikasi, maka harus didukung oleh data empiris yang membantu dalam mengungkapkan kebenaran.¹⁰

Sehubungan dengan permasalahan yang telah disusun, maka kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum sebagai *grand theory*, teori perlindungan hukum sebagai *middle range theory*, dan teori perjanjian sebagai *applied theory*.

a. Teori kepastian hukum.

Penggunaan teori kepastian hukum dalam menganalisis permasalahan penelitian, didasarkan pada pertimbangan bahwa UUD 1945 yang merupakan sumber tertinggi hirarki peraturan perundang-undang di Indonesia, menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Dalam perspektif negara hukum, maka

⁸ Satjipto Rahardjo, *Mengejar Keteraturan Menemukan Ketidakteraturan (Teaching Order Finding Disorder)*, Pidato mengakhiri masa jabatan sebagai guru besar tetap pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 15 Desember 2000, hlm. 8.

⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

¹⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm.

kepastian hukum dan keadilan tidak merupakan 2 (dua) tujuan yang harus dipertentangkan satu sama lain, melainkan satu tarikan napas yang bersifat *conditio sine qua non*, karena tidak mungkin tercapai keadilan tanpa kepastian hukum dan tidak akan ada kepastian hukum tanpa menciptakan keadilan.¹¹

Menurut Jimly Ashiddiqie bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tidak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.¹²

Adapun pengertian kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹³ Menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), disebutkan bahwa kepastian hukum (*rechtszekerheid*) merupakan jaminan bagi

¹¹ Romli Atmasasmita. "Restoratif Bangsa melalui Model Hukum Integratif". <http://17-08-1945.blogspot.com>, diakses tanggal 25 Mei 2020.

¹² Jimly Ashiddiqie, "Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan," <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 1-2.

anggota masyarakat bahwa hukum akan diterapkan secara benar dan adil,¹⁴ sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, disebutkan bahwa kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.¹⁵

Kepastian hukum dalam hubungannya dengan masyarakat terlihat jelas ketika umumnya masyarakat mematuhi atau melaksanakan aturan hukum, sebaliknya apabila hukum tidak dipatuhi berarti dapat dikatakan bahwa hukum belum lagi menjamin terciptanya kepastian hukum. Ada banyak faktor yang menyebabkan masyarakat tidak atau kurang mematuhi hukum (dalam pengertian undang-undang) dan faktor utamanya karena hukum dirasakan bertentangan dengan jalinan nilai-nilai dan kesadaran hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, apalagi bila undang-undang tidak mengaturnya. Oleh sebab itu, demi terciptanya kepastian hukum, maka suatu produk hukum hendaknya dapat diselaraskan dengan nilai-nilai dan cita-cita hukum masyarakat itu sendiri.

Pandangan tersebut di atas sesuai pendapat Gustav Radbruch yang mengatakan bahwa:¹⁶

Gagasan hukum merupakan gagasan kultural tidak bisa formal, berarti terarah pada cita hukum (*rechtsidee*), yaitu keadilan. Untuk mengisi cita keadilan ini dengan isi yang konkrit harus dilihat dari sisi finalitasnya, dan untuk melengkapi cita hukum serta finalitas, dibutuhkan kepastian. Oleh sebab itu, hukum memiliki tiga aspek penting, yaitu: keadilan, kepastian dan finalitas. Aspek keadilan menunjukkan pada kesamaan hak di depan hukum, aspek finalitas menunjukkan pada tujuan keadilan yaitu

¹⁴ BPHN, *Penyusunan Kamus Hukum Umum Bahasa Belanda-Bahasa Indonesia*, Jakarta: BPHN-Departemen Kehakiman dan HAM RI, 1997/1998, hlm. 122.

¹⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 835.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *loc.cit.*

memajukan kebaikan dalam hidup manusia, berarti menentukan isi hukum, sedangkan aspek kepastian menunjukkan pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), dan benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati. Aspek keadilan merupakan kerangka ideal dari hukum, sedangkan aspek kepastian merupakan kerangka operasional hukum.

Menurut Van Apeldoorn kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu; *pertama*, soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara. *Kedua* kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.¹⁷

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:¹⁸

- 1) Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
- 2) Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tidak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas.

¹⁷ L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1996, hlm. 44.

¹⁸ Franz Magnis Suseno, *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 79-80. Bandingkan juga dengan Budiono Kusumohamidjojo, yang membedakan antara: (1) kepastian dalam orientasi bagi masyarakat (*orientierungssicherheit/certitudo*); dan (2) kepastian dalam penetapan hukum oleh penegak hukum (*realisierungssicherheit/securitas*). Budiono Kusumohamidjojo, *Ketertiban yang Adil (Problematik Filsafat Hukum)*, Jakarta: Grasindo, 1999, hlm. 153-154.

Undang-undang harus saling kait mengkait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana kemasa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum dapat terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku. Ada beberapa asas yang terkandung dalam asas kepastian hukum, yaitu:¹⁹

- 1) asas legalitas, konstitusionalitas dan supremasi hukum;
- 2) asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan;
- 3) asas *non retroaktif* perundang-undangan: sebelum mengikat, undang-undang harus diumumkan secara layak;
- 4) asas *non liquet*: hakim tidak boleh menolak perkara yang dihadapkan kepadanya dengan alasan undang-undang tidak jelas atau tidak ada;
- 5) asas peradilan bebas: objektif imparial dan adil manusiawi; dan
- 6) hak asasi manusia harus dirumuskan dan dijamin perlindungannya dalam Undang-undang Dasar.

Secara normatif kepastian hukum dapat terwujud jika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam pengertian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam pengertian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁰

¹⁹ Malik Ibrahim, "Asas Kepastian Hukum (*Rule of Law Principle*)", <http://alikibe.blogspot.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

²⁰ Yance Arizona, "Apa Itu Kepastian Hukum?", <http://yancearizona.wordpress.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²¹

- 1) hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
- 2) hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
- 3) fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
- 4) hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Menurut Fuller dalam Satjipto Rahardjo, bahwa ada 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi agar hukum itu pasti, yaitu:²²

- 1) suatu sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal-hal tertentu (*ad hoc*);
- 2) peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang dapat dilakukan;
- 7) tidak boleh sering diubah-ubah; dan
- 8) harus ada kesesuaian antara peraturan dengan pelaksanaan sehari-hari.

Kepastian hukum dalam hubungannya dengan masyarakat terlihat jelas ketika umumnya masyarakat mematuhi atau melaksanakan aturan hukum, sebaliknya apabila hukum tidak dipatuhi berarti dapat dikatakan bahwa hukum belum lagi menjamin terciptanya kepastian hukum. Ada banyak faktor yang menyebabkan masyarakat tidak atau kurang mematuhi hukum (dalam pengertian undang-undang) dan faktor utamanya karena hukum dirasakan bertentangan dengan jalinan nilai-nilai dan kesadaran hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu, demi terciptanya kepastian hukum,

²¹ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 293.

²² Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, 2006, hlm. 139.

maka suatu produk hukum hendaknya dapat diselaraskan dengan nilai-nilai dan cita-cita hukum masyarakat itu sendiri.

Sehubungan dengan upaya mewujudkan kepastian hukum, M. Soebagio dan Slamet Supriatna mengatakan bahwa hukum hendaknya selaras dengan nilai-nilai dan cita-cita hukum masyarakat, karena hukum mempunyai potensi mengarahkan gerak masyarakat dalam kehendaknya untuk mencapai cita-cita atau tujuan hidupnya.²³

Salah satu tujuan hidup adalah tercapainya kebutuhan akan tempat tinggal (rumah), namun untuk mendapatkan rumah tersebut bukan hal yang mudah karena harganya cukup mahal maka salah satunya untuk memilikinya adalah dengan cara kredit. Namun pembelian rumah dengan fasilitas KPR ada yang tidak mendapatkan kepastian hukum dari developer dikarenakan developer bermasalah sehingga pembeli dengan fasilitas KPR tidak mendapatkan SHM rumahnya, diakibatkan belum adanya jaminan hukum dalam bentuk undang-undang bagi pembeli rumah dengan fasilitas KPR. Kondisi seperti ini tentu akan menyebabkan nasib pembeli rumah menjadi tidak pasti, sedangkan menurut Mochtar Kusumaatmadja bahwa selain ketertiban, tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Untuk mencapai ketertiban masyarakat ini, diperlukan adanya kepastian hukum dalam pergaulan antar manusia dalam pergaulan masyarakat.²⁴

²³ M. Soebagio dan Slamet Supriatna, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Edisi Pertama, Bandung: Akademika Pressindo, 1987, hlm. 13.

²⁴ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Editor: R. Otje Salman S. dan Edi Damian, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni, 2006, hlm. 3-4.

b. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali dijamin dalam konstitusi, diantaranya dapat ditemukan dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945.

Pasal 27 ayat (1):

Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Pasal 28 D ayat (1):

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Oleh karena itu setiap produk hukum yang dihasilkan legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.²⁵

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.²⁶

Philipus M. Hadjon mengatakan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.²⁷

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁸

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara

²⁶ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994, hlm. 64.

²⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 38.

²⁸ Setiono, "Rule of Law (Supremasi Hukum)", *Tesis*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:²⁹

- 1) Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
- 2) Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Menurut Paton, suatu kepentingan yang akan dilindungi secara hukum adalah hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak.³⁰ Sedangkan menurut Dworkin, sebagaimana dikutip Piter Mahmud Marzuki bahwa, “hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu”. Hakekat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana yang dikemukakan oleh Jeremy Bentem dan Rudolf Von Ihering, bahwa, “hak adalah kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum”.³¹ Maka dalam hal ini hak pembeli rumah dengan fasilitas KPR dilindungi oleh hukum untuk mendapatkan SHM rumah yang ia beli.

c. Teori perjanjian.

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah hukum perjanjian. Prodjodikoro menyatakan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang berjanji

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 41.

³⁰ Satjipto Rahardjo, *op.cit.*, hlm. 54.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 176.

atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³²

Menurut Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³³ Sedangkan Van Dunne menyatakan perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁴

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dinyatakan bahwa; “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak yang telah melakukan perjanjian, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu hal atau menimbulkan akibat hukum, tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Untuk sahnya sebuah perjanjian dibutuhkan beberapa syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer, bahwa; “Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

³² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: CV. Mandar Maju, 2011, hlm. 4.

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2010, hlm. 1.

³⁴ Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 161.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Dalam melaksanakan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, maka para pihak harus taat pada tiga asas-asas penting dalam hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*.

1) Asas konsensualisme. Menurut asas konsensualisme bahwa suatu perikatan itu dianggap terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.³⁵

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPer, bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan

³⁵ Subekti, *op.cit.*, hlm. 15.

pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

- 2) Asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak merupakan perwujudan dari kehendak bebas, dan merupakan pancaran hak asasi manusia. Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.³⁶

Walaupun dalam membuat perjanjian adanya kebebasan, namun kebebasan yang dimaksud tetap ada batasan, Abdulkadir Muhammad mengatakan kebebasan berkontrak dibatasi dengan:³⁷

- (a) tidak dilarang oleh undang-undang;
 - (b) tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
 - (c) tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
- 3) Asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan; “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

³⁶ Salim HS., *op.cit.*, hlm. 158.

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1990, hlm.

Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, maka ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Berdasarkan kehendak tersebut, para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat, dengan adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Maka dalam perjanjian jual beli rumah dengan fasilitas KPR menjadi kewajiban developer untuk memberikan SHM kepada pembeli rumah ketika pembayaran cicilan rumahnya selesai.

2. Kerangka Konsep.

M. Solly Lubis mengatakan kerangka konsep³⁸ merupakan konstruksi konsep secara internal pada pembaca yang mendapat stimulasi dan dorongan

³⁸ Konsep dapat diartikan juga sebagai; *Pertama*, rancangan atau buram surat dan sebagainya. *Kedua*, ide atau pengertian yang diabstrakkan dari peristiwa konkrit. *Ketiga*, gambaran mental dari obyek, proses, atau apapun yang ada di luar bahasa yang digunakan oleh akal budi untuk memahami hal-hal lain. Departemen Pendidikan Indonesia, *op.cit.*, hlm. 725.

konseptualisasi untuk melahirkan suatu konsepnya sendiri mengenai sesuatu permasalahan.³⁹

Kerangka konsep atau konsepsional perlu dirumuskan agar mendapat pegangan dalam penelitian. Biasanya kerangka konseptual dirumuskan sekaligus dalam definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data.

Adapun tujuan penjabaran kerangka konsep adalah guna menghindari perbedaan penafsiran istilah yang digunakan dalam penelitian ini serta untuk memberikan pegangan pada proses penelitian, maka kerangka konsep dari berbagai istilah yang digunakan, dijelaskan dalam uraian kalimat berikut:

Perlindungan adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan dan sebagainya) melindungi pembeli rumah dengan fasilitas KPR.

Hukum adalah sekumpulan peraturan yang berisi perintah dan larangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sehingga dapat dipaksakan pemberlakuannya berfungsi untuk mengatur masyarakat demi terciptanya ketertiban disertai dengan sanksi bagi pelanggarnya dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR.

Konsumen adalah seseorang yang membeli barang tertentu (dalam hal ini rumah) untuk tempat tinggal melalui fasilitas KPR.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (rumah) dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan secara kredit melalui fasilitas KPR.

³⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu...*, *loc.cit.*

Rumah adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena merupakan kebutuhan primer sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya, tempat manusia berumah tangga serta tempat manusia berlindung dari berbagai gangguan dari luar, dan sebagainya yang dibeli oleh pembeli melalui fasilitas KPR.

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau merenovasi rumah.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan cara untuk mencari kebenaran melalui metode ilmiah, sedangkan metode ilmiah itu adalah prosedur untuk mendapat pengetahuan yang disebut ilmu.⁴⁰ Farouk Muhammad dan H. Djaali mengatakan bahwa metode ilmiah adalah cara untuk mencari kebenaran yang tidak hanya didasarkan kepada alasan induktif atau deduktif saja, tetapi bersifat menyeluruh atau gabungan antara berpikir induktif dan berpikir deduktif.⁴¹ Menurut Rianto Adi disebutkan bahwa pada hakekatnya penelitian mempunyai fungsi menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.⁴²

⁴⁰ Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1999, hlm. 115.

⁴¹ Farouk Muhammad dan H. Djaali, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: PTIK Press dan Restu Agung, 2005, hlm. 1-2.

⁴² Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2005, hlm. 3.

1. Jenis penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dipilihnya jenis penelitian ini karena kajian dalam penelitian ini adalah kajian ilmu hukum, oleh karena itu harus dikaji dari aspek hukumnya. Penelitian hukum normatif adalah penelitian terhadap bahan kepustakaan (data sekunder) yang relevan dengan permasalahan yang akan dianalisis, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier.⁴³

Soemitro mengatakan penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat data sekunder yang ada dipergustakaan.⁴⁴ Arief Sidharta mengatakan penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang lazim dilakukan dalam kegiatan pengembangan ilmu hukum yang di Barat biasa juga disebut dogmatika hukum. Mochtar Kusumaatmadja dan Koesnoe menyebutnya ilmu hukum positif.⁴⁵ Johnny Ibrahim menyebut penelitian hukum normatif suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.⁴⁶

Ediwarman menyatakan penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan Keenam. Jakarta: RadaGrafindo Persada, hlm. 14.

⁴⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 11. Lihat juga Ronny Andri Prajitno, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan Keempat, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010, hlm. 4.

⁴⁵ Bernard Arief Sidharta, "Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal", dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta (Editor), *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Cetakan kedua, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011, hlm. 142.

⁴⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat, Malang: Bayumedia Publishing, 2011, hlm. 57.

bahan-bahan hukum yang lain karena penelitian yang diteliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.⁴⁷

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, karena yang dianalisis adalah data sekunder yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah yang dilakukan di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau. Berhubungan penelitian ini merupakan penelitian terhadap data sekunder, maka dapat disebut sebagai penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

2. Pendekatan penelitian.

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan (*approach*), dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dicari jawabannya.⁴⁸

Adapun pendekatan dalam penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto terdiri dari; a) Pendekatan terhadap asas-asas hukum; b) Pendekatan terhadap sistematika hukum; c) Pendekatan terhadap taraf sinkronisasi hukum; d) Perbandingan hukum; dan e) Sejarah hukum.⁴⁹ Sedangkan Johnny Ibrahim

⁴⁷ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2011, hlm. 96.

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013, hlm. 133.

⁴⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi 1 Cetakan ke 17, Jakarta: Rajawali Perss, 2015, hlm. 14. Lihat juga Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan Kesatu, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 86. H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 25-30. H. Abu

menentukan pendekatan dalam penelitian hukum normatif terdiri dari; a) Pendekatan perundang-undangan; b) Pendekatan konsep; c) Pendekatan analitis; d) Pendekatan perbandingan; e) Pendekatan historis; f) Pendekatan filsafat; dan g) Pendekatan kasus.⁵⁰

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Johnny Ibrahim mengatakan suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi focus sekaligus tema sentral suatu penelitian.⁵¹ Untuk itu menurut Haryono dalam pendekatan perundang-undangan ini si peneliti harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat sebagai berikut.⁵²

- a. *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan lain secara logis.
- b. *All-inclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan hukum.
- c. *Systematic* bahwa di samping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.

Sehingga dengan pendekatan perundang-undangan ini peneliti akan melakukan penelaahan semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu perlindungan hukum bagi pembeli rumah dengan sistem KPR dan peraturan-peraturan yang terkait dengan perjanjian jual beli perumahan.

Yasid, *Aspek-aspek Penelitian Hukum; Hukum Islam – Hukum Barat*, Cetakan I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 72-85.

⁵⁰ Johnny Ibrahim, *op.cit.*, hlm. 302-322.

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 302.

⁵² *Ibid.*

Pendekatan selanjutnya yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum pada penyelesaian kasus-kasus yang terjadi. Kasus-kasus tersebut dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaannya dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi hukum.⁵³

3. Sifat penelitian.

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian di atas, bila dilihat dari sudut sifatnya terdiri dari 3 (tiga) jenis penelitian, yaitu; penelitian eksploratoris, penelitian deskriptif, dan penelitian eksplanatoris. Sedangkan dalam penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁵⁴ Deskriptif berarti bahwa analisis data bersifat deduktif berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi/ hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.⁵⁵

Surakhmad mengatakan sifat penelitian deskriptif merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek

⁵³ *Ibid.*, hlm. 321.

⁵⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta: UI-Press, 1986, hlm. 9-10.

⁵⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan IV, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002, hlm. 38.

penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁶

Sedangkan Marzuki mengatakan metode deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran atau suatu fenomena yang berhubungan dengan kajian hukum yang diteliti. Peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut agar peneliti dapat menangkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang tersebut, peneliti akan dapat menyimpulkan mengenai ada atau tidaknya benturan filosofis aturan undang-undang dengan isu yang dihadapi.⁵⁷

Penelitian ini bersifat deskriptif, maksudnya karena peneliti berusaha mengetahui dan memaparkan informasi dan data secara faktual dengan cara sistematis dan akurat, baik dari segi peraturan maupun dari segi pelaksanaannya, mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR.

4. Lokasi penelitian.

Tempat atau lokasi penelitian hukum normatif lazimnya dilaksanakan di perpustakaan, oleh sebab itu lokasi penelitian ini dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Universitas Sumatera Utara. Selain itu, diperlukan pula data primer yang diperoleh dari para informan, sehingga lokasi penelitian ini juga dilaksanakan di PT Bank Rakyat Indonesia

⁵⁶ Wiranto Surakhmad, *Dasar dan Teknik Research*, Bandung: Transito, 1978, hlm. 132.

⁵⁷ Peter Mahmud Marzuki, *loc.cit.*

(Bank BRI), Kantor Cabang Medan Putri Hijau. Dipilihnya lokasi penelitian ini, karena di Bank BRI ini telah melaksanakan program kepemilikan rumah dengan fasilitas KPR dengan nama program “Kredit Kepemilikan Properti BRI”.

5. Sumber data penelitian.

Sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini diperoleh dari perpustakaan⁵⁸ dan dokumen, melalui data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan merupakan landasan utama untuk dipakai dalam rangka penelitian ini, diantaranya Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum seperti buku, jurnal-jurnal ilmiah, majalah, kemudian

⁵⁸ Bahan pustaka di bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan, yakni bahan hukum primer, sekunder, dan tertier (yang dinamakan juga bahan penunjang). Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hlm. 33. Sedangkan bahan hukum primer terdiri dari norma dasar Pancasila, peraturan dasar perundang-undangan, bahan hukum yang dimodifikasikan, misalnya bahan hukum adat, yuridis, traktat. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan-bahan hukum primer seperti rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian. Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum sekunder dan primer, misalnya bibliografi. Ronny Hanitijo Soemitro, *op.cit.*, hlm. 12.

pendapat para ahli dan praktisi, serta hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini.

- c. Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang data penelitian.⁵⁹

6. Teknik pengumpulan data.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yang didukung dengan data primer. Teknik pengumpulan data sekunder melalui kepustakaan (*library research*). Data kepustakaan atau data sekunder ini dikumpulkan melalui studi literatur, yaitu dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan tentang pembelian rumah melalui fasilitas KPR. Demikian juga halnya dengan pendapat para ahli dan naskah-naskah hukum lainnya serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR dengan cara membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis literatur-literatur, laporan penelitian, dokumen-dokumen resmi, serta sumber-sumber bacaan lainnya dengan cara memfotocopy, menyalin atau memindahkan data yang relevan dengan kebutuhan penelitian.

Sedangkan teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui:⁶⁰

⁵⁹ Lihat Bambang Sunggono, *op.cit.*, hlm. 194-195.

⁶⁰ Lihat Soerjono Soekanto, *op.cit.*, hlm. 177.

- a. Wawancara: teknik ini digunakan untuk menggali data dan informasi yang dapat menunjukkan suatu fakta tentang realitas yang dikaji dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR. Wawancara juga dilakukan terhadap informan pada PT BRI Kantor Cabang Medan Putri Hijau.
- b. Pencatatan dan identifikasi: teknik ini digunakan untuk mengidentifikasi pelaksanaan perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR, sehingga akan terlihat apakah konsumen rumah dengan fasilitas KPR mendapat perlindungan hukum atau tidak yang dilaksanakan PT BRI Kantor Cabang Medan Putri Hijau.

7. Analisis data penelitian.

Analisis terhadap data yang terkumpul dilakukan secara kualitatif, yaitu suatu analisis yang mengacu pada penelaahan atau pengujian yang sistematis mengenai suatu hal dalam rangka menentukan bagian-bagian, hubungan di antara bagian dan hubungan bagian dalam keseluruhan.⁶¹ Analisis kualitatif lebih tepatnya disebut analisis yuridis kualitatif, karena yang dianalisis adalah informasi yang didapat dari peraturan perundang-undangan, serta karya ilmiah dalam bidang hukum (yuridis), yang dalam penelitian ini difokuskan pada aspek perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR.

Setelah data dipilah-pilah dan dianalisis, selanjutnya akan diproses untuk memperoleh data tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam

⁶¹ Farouk Muhammad dan H. Djaali, *op.cit.*, hlm. 93.

perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR, dan kemudian disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan penelitian ini. Sehingga akan diperoleh kesimpulan yang memberi jawaban atas permasalahan yang ada.⁶²

⁶² Lihat Bambang Sunggono, *op.cit.*, hlm. 195-196.

BAB II

PROSES LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI PT BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG MEDAN PUTRI HIJAU

A. Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah

Dalam kurun waktu tahun 2010 hingga tahun 2014, laju pertumbuhan penduduk Indonesia terus meningkat dengan rata-rata sebesar 1,40 % per tahun. Sementara itu, menurut data yang dihimpun oleh *World Bank*, sampai dengan tahun 2015 jumlah penduduk Indonesia telah mencapai sekitar 257 juta jiwa.⁶³

Peningkatan jumlah penduduk berikut laju pertumbuhannya akan berdampak pada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, yang salah satunya berupa kebutuhan perumahan (tempat tinggal). Kebutuhan perumahan rakyat tersebut tentunya harus diimbangi dengan jumlah rumah yang terbangun agar tidak terjadi kesenjangan (*backlog*).

Indonesia masih dihadapkan pada permasalahan perumahan atau kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Hal tersebut dapat dilihat dari data yang dilansir BPS bahwa jumlah *backlog* perumahan pada tahun 2010 adalah 13,5 juta unit rumah, sedangkan tahun 2015 turun menjadi 11,4 juta. Data tersebut menunjukkan bahwa selama kurun waktu lima tahun ada sekitar 2,1 juta rumah yang berhasil dibangun. Selama kurun waktu tersebut, diperkirakan jumlah suplai pembangunan rumah per tahun hanya sekitar 400 sampai 500 ribu unit rumah, padahal kebutuhan rumah bagi masyarakat Indonesia per tahun sekitar 800 ribu unit rumah. Sementara itu,

⁶³ Hudyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, Willy N. Ichwan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017, hlm. 2.

data yang dilansir Pusat Studi Properti Indonesia menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 % dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki penambahan 3,75 juta jiwa. Satu rumah diisi 4 jiwa sehingga dibutuhkan 875.000 rumah per tahun. Sedangkan rumah yang sanggup dibangun hanya 200.000-300.000 per tahunnya. Dengan demikian, terjadi *backlog* tambahan sebesar 500.000 sejak 2010 dan total ada kekurangan tambahan sebanyak 2,5 juta rumah, sehingga jumlah *backlog* yang ada sekarang bertambah menjadi 15,7 juta unit rumah.⁶⁴

Berdasarkan pada kondisi tersebut, upaya penurunan *backlog* perumahan menjadi salah satu agenda dari sembilan agenda utama Pemerintah yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 – 2019 dan ditetapkan Presiden pada tanggal 8 Januari 2015, yaitu meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional di mana sub agenda prioritas yang dilakukan yaitu membangun perumahan dan kawasan pemukiman meliputi penyediaan perumahan, serta air minum dan sanitasi yang layak dan terjangkau. Target pemerintah selama kurun waktu tahun 2015-2019 adalah mengurangi *backlog* perumahan sebesar 6,7 juta unit sehingga terbangun rumah sebanyak 6,8 juta unit. Untuk mencapai angka tersebut, Presiden telah mencanangkan “program nasional satu juta rumah untuk rakyat” pada tanggal 29 April 2015 dengan target satu juta unit rumah terbangun setiap tahunnya. Program tersebut memiliki tujuan untuk

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 2-3.

mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat dipenuhi.

Langkah-langkah yang dilakukan dalam mewujudkan program tersebut diantaranya adalah bekerja sama dengan lembaga jasa keuangan. Lembaga jasa keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung program sejuta rumah untuk rakyat melalui penyaluran dana dalam bentuk kredit pemilikan rumah (KPR). Hal tersebut mengingat tingginya harga rumah yang seringkali tidak memungkinkan bagi masyarakat untuk melakukan pembayaran secara tunai sekaligus sehingga membutuhkan kredit atau pembiayaan dari lembaga jasa keuangan.

Sebelum melihat lebih jauh tentang jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah, sebaiknya kita lihat terlebih dahulu tentang kredit dan perjanjian kredit.

1. Pengertian kredit dan perjanjian kredit.

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*”, yang artinya kepercayaan, (dalam bahasa Inggris disebut *faith* dan *trust*).⁶⁵ Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perjanjian kredit dengan debitor memiliki suatu kepercayaan, dimana debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan.⁶⁶ Berdasarkan uraian tersebut, maka dasar dari kredit adalah kepercayaan.

⁶⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003, hlm. 236.

⁶⁶ *Ibid.*

Ibrahim mengatakan, dilihat dari pandangan ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.⁶⁷

H.M.A Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, dan seorang lain menyerahkan sesuatu dari orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.⁶⁸

Menurut Mr. J.A Levy kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.⁶⁹ Sedangkan Munir Fuady menyatakan kredit adalah kesanggupan akan menjamin uang, atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak.⁷⁰

Lebih lanjut O.P. Simorangkir menyatakan kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu yang akan datang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka

⁶⁷ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: PT Refika Aditama, 2004, hlm. 17.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Munir Fuady, *Hukum Perbank Moderen*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 19.

menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa mendatang.⁷¹

Secara yuridis berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UUP) menentukan, bahwa kredit adalah:

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

Berdasarkan uraian di atas, menurut Kasmir (lihat juga Rachmadi Usman) bahwa di dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut:⁷²

- a. Kepercayaan, merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik yang berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan ikhtikad baik nasabah terhadap bank.

⁷¹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hlm. 10.

⁷² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Edisi Revisi ke-9, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 114. Lihat juga Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 238.

- b. Kesepakatan, di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan dituangkan dalam perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.
- c. Jangka waktu, setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.
- d. Risiko, akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu kredit. Semakin panjang jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa adanya unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.
- e. Balas jasa bagi bank, balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga

membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah, balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

Adapun perjanjian kredit, terdapat dua suku kata yaitu perjanjian dan kredit. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal,⁷³ atau dapat dikatakan sebuah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan. Berdasarkan perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.⁷⁴

Pengertian tentang perjanjian kredit secara eksplisit tidak tercantum dalam perundang-undangan. Namun berdasarkan pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 UUP, bahwa perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 UUP tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:⁷⁵

⁷³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial...*, *op.cit.*, hlm. 19.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi (The Bankers Hard Book)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 181.

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUH Perdata pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit sesungguhnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Menurut R. Subekti, dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan 1769.⁷⁶ Pendapat yang sama dikemukakan Abdul Hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasi oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUH Perdata.⁷⁷

Gatot Supramono menyatakan bahwa perjanjian kredit tidak hanya perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek

⁷⁶ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 13. Lihat juga Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 268.

⁷⁷ Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Pradnya Paramita, 1975, hlm. 67.

perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUH Perdata dan secara khusus diatur oleh UUP).⁷⁸ Sedangkan Mariam Darus Badruzaman menyatakan:⁷⁹

Dari rumusan yang terdapat di dalam UUP mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang menghabiskan jika *verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.

Akantetapi Djuhaendah Hasan berpendapat lain, ia mengatakan bahwa perjanjian kredit tidak tepat dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III KUH Perdata, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan, perbedaan tersebut, antara lain:⁸⁰

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uangnya secara bebas.
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh

⁷⁸ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Jember: Centre for Society Studies, 2006, hlm. 106.

⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 16. Lihat juga Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial...*, *op.cit.*, hlm. 28.

⁸⁰ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 174.

individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.

- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Bagi perjanjian meminjam berlaku ketentuan umum dari Buku III dan Bab XIII buku III KUH Perdata. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUH Perdata, UU Nomor 10 Tahun 1998, Paket kebijaksanaan Pemerintah dalam Bidang Ekonomi terutama bidang perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya.
- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan, atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor akan mengembalikan kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan ini pun baru ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja.

Pendapat berbeda juga disampaikan Remy Sjahdeini, ia mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yaitu; “Perjanjian

antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah atau debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.⁸¹

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, namun mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.⁸²

2. Asas-asas dalam perjanjian kredit.

Menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian kredit yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, KUH Perdata memberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman dalam membentuk perjanjian kredit, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Asas-asas perjanjian kredit tentunya mengikuti asas-asas umum hukum perjanjian. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata.

⁸¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2009, hlm. 158-160.

⁸² Lihat Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial...*, *op.cit.*, hlm. 31.

a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak mengandung maksud setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya”. Tujuan dari asas kebebasan berkontrak bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Jadi, dari asas kebebasan berkontrak dapat dikatakan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

- 1) perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang;
- 2) perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

b. Asas konsensualisme.

Asas konsensualisme adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁸³ Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas.

Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat-syarat sahnya perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.⁸⁴

c. Asas personalitas.

Asas ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang menyatakan: “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri”.

Berdasarkan rumusan pasal tersebut pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh subjek hukum pribadi hanya berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.⁸⁵

⁸³ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 2005, hlm. 20.

⁸⁴ Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayana University Press, 2014, hlm. 48.

d. *Asas pacta sun servanda.*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian, para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. *Asas berlakunya suatu perjanjian.*

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.⁸⁶ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi: “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

3. Unsur-unsur dalam perjanjian kredit.

Hasanuddin Rahman mengemukakan ada empat unsur dalam pemberian kredit, yaitu sebagai berikut:⁸⁷

⁸⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perdasa, 2010, hlm. 14.

⁸⁶ A. Qiram Syamsudin Meliala, *op.cit.*, hlm. 20.

⁸⁷ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998, hlm. 25.

- a. Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
- b. Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
- c. Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.
- d. Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Lebih lanjut Thomas Suyatno mengatakan unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah:⁸⁸

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari

⁸⁸ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 218.

adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari.

- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).

Adapun menurut Kasmir unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:⁸⁹

- a. Kepercayaan, merupakan suatu keyakinan bagi pihak yang memberikan kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar akan dikembalikan sesuai dengan jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi suatu kredit akan dicairkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dicairkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan terlebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren, tentang kondisi nasabah sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etikat baik nasabah terhadap bank.
- b. Kesepakatan, antara pihak pemberi kredit dengan pihak penerima kredit. Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dan masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dicairkan.
- c. Jangka waktu, setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu tersebut mencakup masa pengembalian kredit yang telah

⁸⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 114.

disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Jangka waktu tersebut dapat jangka pendek (di bawah satu tahun), jangka menengah (satu sampai tiga tahun) atau jangka panjang (di atas tiga tahun).

- d. Risiko, dengan adanya jangka waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagih atau macet. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin besar kemungkinan risiko yang akan terjadi, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.
- e. Balas jasa, bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa dikenal dengan sebutan bunga. Selain balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga membebankan biaya administrasi kredit kepada nasabah yang juga merupakan keuntungan bank.

Unsur-unsur yang telah diuraikan di atas, dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa.

4. Prinsip-prinsip dalam pemberian kredit.

Pemberian kredit oleh suatu bank harus berpegang teguh pada beberapa prinsip, prinsip-prinsip tersebut diantaranya adalah prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian, prinsip 5C, prinsip 5P, prinsip 7P, dan prinsip 3R.⁹⁰

a. Prinsip kepercayaan.

Kepercayaan dari kreditur akan manfaat kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat kembali membayar kreditnya. Tentunya untuk itu bisa memenuhi kepercayaan ini, oleh kreditur haruslah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap suatu pemberian kredit.

b. Prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang dilaksanakan bank dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.⁹¹ Prinsip kehati-hatian ini mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.⁹²

Prinsip kehati-hatian ini dengan tegas ditentukan dalam Pasal 2 UUP, yang menentukan; “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

⁹⁰ Lihat Agus Iskandar, “Penerapan Prinsip 5C’s dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar Prinsip Kehati-hatian”, *Pranata Hukum*, Volume 3, Nomor 1, Juli 2008, hlm. 133-137.

⁹¹ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 18.

⁹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 124.

Prinsip kehati-hatian juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 29 ayat (2) dan (3) UUP, yang menentukan; bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian tersebut dalam pemberian kredit, maka berbagai pengawasan dilakukan baik oleh bank itu sendiri (internal) maupun pihak luar (eksternal) oleh pihak bank sentral. Sesuai kewenangannya bank sentral menerapkan atas minimum pemberian kredit sesuai yang ditentukan dalam Pasal 11 UUP, dimana Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.

Bank Indonesia juga menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada; pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh

perseratus) atau lebih dari modal disetor bank, anggota dewan komisaris, anggota direksi, keluarga dari pihak anggota dewan komisaris dan anggota direksi, pejabat bank lainnya, dan perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud tersebut.

Bahkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

c. Prinsip 5C.

Prinsip 5C merupakan singkatan dari unsur-unsur *character, capital, capacity, collateral, condition of economy*. Muljono mengatakan dalam mempertimbangkan pemberian kredit kepada nasabah, maka pihak bank harus memenuhi persyaratan dengan prinsip 5C, kelima prinsip tersebut adalah:⁹³

- 1). *Character* (kepribadian), dimana keadaan watak/sifat dari debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad/kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Suatu pemberian kredit atas dasar kepercayaan, jadi yang mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank, bahwa si peminjam mempunyai watak, moral, sifat, dan juga mempunyai rasa tanggung jawab yang baik serta kooperatif. Karakter ini merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan

⁹³ T. Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditasi Bagi Bank Komersial*, Yogyakarta: BPFE, 2003, hlm. 152.

hutangnya tetapi kalau tidak mempunyai itikad baik tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank di kemudian hari.

Sebagai alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari nasabah tersebut dapat ditempuh melalui upaya sebagai berikut:

- a) meneliti riwayat hidup nasabah,
- b) meneliti reputasi nasabah tersebut dilingkungan usahanya,
- c) meminta informasi antar bank,
- d) mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana nasabah berada. Perlu diperhatikan aspek-aspek sosial pada calon debitur.

2). *Capital* (modal), merupakan jumlah dana (modal) sendiri yang dimiliki oleh nasabah. Makin besar dana (modal) sendiri akan semakin tinggi kesungguhan nasabah untuk memenuhi kewajibannya dan menjalankan usahanya serta bank akan merasa lebih yakin memberikan kredit. Kemampuan dana (modal) sendiri akan merupakan benteng yang kuat agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar. Penilaian atas besarnya dana (modal) sendiri adalah penting mengingat kredit bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

Modal sendiri juga diperlukan bank sebagai alat penilaian kesungguhan dan tanggung jawab nasabah dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung resiko terhadap gagalnya usaha. Dalam praktek, kemampuan kapital ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan *self financing*. Bentuk dari *self financing* ini tidak selalu harus berupa

uang tunai, namun juga dalam bentuk barang modal seperti tanah, bangunan, mesin-mesin (*fixed assets*) lainnya yang akan atau sudah tertanam dalam proyek yang dimintakan pembiayaannya kepada bank, yang dibuktikan dengan bukti setoran tunai, faktur pembelian dan tercermin pada laporan keuangan dalam bentuk setoran modal atau *subordinated loan* tanpa bunga.

- 3). *Capacity* (kemampuan), merupakan kemampuan yang dimiliki nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari kegiatan usahanya.

Pengukuran kapasitas dapat dilakukan melalui perkembangan dari waktu ke waktu (*past performance* dan *proyeksi*), melalui berbagai pendekatan antara lain:

- a) pendekatan finansial yaitu dengan menilai posisi neraca dan laporan perhitungan laba/rugi untuk beberapa periode dalam mengukur aktivitas, likuiditas, rentabilitas dan solvabilitas.
- b) pendekatan profesionalisme yaitu menilai latar belakang pendidikan dan pengalaman nasabah dalam mengelola usahanya.
- c) pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya dalam melakukan tindakan hukum dengan bank.
- d) pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan

ketrampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.

e) pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan nasabah dalam mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan/mesin-mesin.

4). *Collateral* (agunan), merupakan barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Evaluasi terhadap agunan ini antara lain jenis, lokasi, ukuran, bukti kepemilikan, status hukum dan nilainya.

Pada hakekatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, tetapi juga *collateral* yang tidak berwujud seperti *personal guarantee*, *corporate guarantee*, *letter of guarantee*, *letter of comfort*, dan *avalist*.

Penilaian terhadap *collateral* ini dapat ditinjau dari 2 (dua) segi yaitu:

a) segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan,

b) segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

5). *Condition of economy* (kondisi perekonomian), merupakan situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah.

Untuk mendapat gambaran mengenai hal tersebut perlu diadakan

penelitian mengenai hal-hal antara lain:

- a) keadaan konjungtur/siklus ekonomi,
- b) dampak peraturan-peraturan pemerintah,
- c) situasi politik dan ekonomi dunia yang mempengaruhi pasar.

d. Prinsip 5P.

Prinsip 5P merupakan singkatan dari unsur-unsur *people*, *purpose*, *payment*, *protection*, dan *perspective*. Tjoekam mengatakan bahwa pihak bank dalam memberikan kredit kepada nasabah harus memperhatikan prinsip 5P, kelima prinsip tersebut adalah:⁹⁴

- 1) *People*, yaitu penilaian terhadap calon debitur, termasuk dalam hal mitra usahanya, orang, lembaga yang membackup debitur, *customer*.
- 2) *Purpose*, yaitu penilaian terhadap maksud permohonan kredit dari calon debitur.
- 3) *Payment*, yaitu penilaian terhadap sumber-sumber penilaian primer dan sekunder.
- 4) *Protection*, yaitu penilaian bilamana usaha debitur mengalami kegagalan.
- 5) *Perspective*, yaitu penilaian atas kondisi usaha debitur dimasa yang akan datang apakah mampu mengikuti kondisi ekonomi, keuangan dan fiskal.

e. Prinsip 7P

Prinsip 7P merupakan singkatan dari unsur-unsur *personality*, *party*, *purpose*, *Prospect*, *payment*, *profitability* dan *protection*. Hasibuan mengatakan

⁹⁴ Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1999, hlm. 97.

bahwa pihak bank dalam memberikan kredit kepada nasabah harus memperhatikan unsur-unsur prinsip 7P, ketujuh prinsip tersebut adalah:⁹⁵

- 1) *Personality* (kepribadian), merupakan sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur sebagai pemohon kredit, yang digunakan sebagai penilaian kreditur dalam memberikan pinjaman kredit.
- 2) *Party* merupakan langkah yang dilakukan bank untuk mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi-klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter, dan loyalitas, di mana setiap klasifikasi nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
- 3) *Purpose* (tujuan), merupakan tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja. Tujuan kredit ini menjadi hal yang menentukan apakah permohonan calon debitur disetujui atau ditolak.
- 4) *Prospect*, untuk melihat prospek perusahaan di masa datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek). Jika prospek terlihat baik maka kredit dapat diberikan, sebaliknya jika jelek maka kredit ditolak.
- 5) *Payment* (pembayaran), pihak bank harus dapat mengetahui bagaimana pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur.
- 6) *Profitability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah mendapatkan laba.
- 7) *Protection*, bertujuan agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

⁹⁵ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005, hlm. 107.

Perlindungan dapat berupa jaminan barang, jaminan orang, atau jaminan asuransi.

f. Prinsip 3R.

Prinsip 3R merupakan singkatan dari *returns*, *repayment* dan *risk bearing ability*. Hasibuan mengatakan bahwa bank dalam memberikan kredit kepada nasabah tidak hanya memperhatikan prinsip-prinsip 7P, namun juga harus memperhatikan prinsip-prinsip 3R, yaitu:⁹⁶

- 1) *Returns*, merupakan penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. Apabila hasil yang diperoleh cukup untuk membayar pinjaman dan sekaligus membantu perkembangan usaha calon debitur maka kredit diberikan. Akan tetapi jika sebaliknya maka kredit tidak diberikan.
- 2) *Repayment*, merupakan penilaian bank yang memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur.
- 3) *Risk bearing ability*, merupakan penilaian bank yang memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi risiko, apakah perusahaan calon debitur risikonya besar atau kecil. Kemampuan perusahaan menghadapi risiko ditentukan oleh besarnya modal dan strukturnya, jenis bidang usaha, dan manajemen perusahaan bersangkutan. Jika *risk bearing ability* perusahaan besar maka kredit tidak diberikan, namun apabila *risk bearing ability* perusahaan kecil maka kredit diberikan.

⁹⁶ *Ibid.*, hlm. 108-109.

5. Sahnya perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit.

Agar perjanjian kredit sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian pada umumnya seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. adanya kata sepakat;
- b. cakap untuk membuat perjanjian;
- c. adanya suatu hal tertentu;
- d. adanya causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ke tiga dan ke empat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Menurut Abdul Kadir Muhammad, apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka

perjanjian itu dapat diterima pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.⁹⁷

a. Sepakat Mereka yang Membuat Perjanjian.

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Menurut Salim H.S., *et.al.*, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.⁹⁸

Persyaratan adanya kata sepakat merupakan salah satu sebab yang melahirkan akta otentik perjanjian kredit. Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksudnya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu

⁹⁷ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 20. Lihat juga R. Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 4.

⁹⁸ Salim HS., *et.al.*, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 9.

yang sama secara timbal balik. Dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya “sepakat” saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun sepertinya tulisan, pemberian tanda atau panjar dan lain sebagainya, dapat dikatakan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat, maka sah-lah sudah perjanjian itu atau telah mengikat perjanjian itu atau dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹⁹

J. Satrio menyatakan, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang di mana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.¹⁰⁰

Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan mengenai kata sepakat ini, tetapi di dalam Pasal 1321 KUH Perdata ditentukan syarat bahwa; “tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan”. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa terjadinya kata sepakat antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Menurut Subekti yang dimaksud paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*) jadi bukan paksaan badan (fisik). Selanjutnya kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek

⁹⁹ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 4.

¹⁰⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 129.

perjanjian. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuan.¹⁰¹ Kemudian penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Dengan demikian suatu perjanjian yang kata sepakatnya didasarkan paksaan, kekhilafan, penipuan maka perjanjian itu dikemudian hari dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak.¹⁰²

Contohnya suatu kehendak yang melahirkan kata sepakat yang tidak sah karena adanya ancaman. Seorang pemegang hak atas yang terpaksa menyetujui tanahnya untuk dijual dan di jadikan *mall* setelah yang bersangkutan diancam dan diteror oleh pemilik *mall* yang biasanya pengusaha besar yang menggunakan berbagai cara agar kehendaknya dapat diwujudkan.

Oleh karena itu, kesepakatan yang sah adalah kesepakatan yang tidak mengandung unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUH Perdata menjelaskan apa yang dimaksud dengan paksaan. Masing-masing berbunyi:

Pasal 1324 KUH Perdata:

Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.

¹⁰¹ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 23-24.

¹⁰² J. Satrio, *op.cit.*, hlm. 58.

Pasal 1325 KUH Perdata:

Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap artinya kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian kredit. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- 1) orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian; dan
- 3) orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.¹⁰³

Mengenai orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa ; “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin”.

¹⁰³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Adiyta Bakti, 2001, hlm. 78.

Apabila perkawinan itu bubar (berpisah/cerai) sebelum umur mereka genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.¹⁰⁴ Namun dalam Pasal 39 dan 40 UUJN, dinyatakan untuk penghadap dan saksi paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah. Dalam hal ini cakap bertindak untuk keperluan khusus. Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dinyatakan cukup umur untuk kawin adalah 19 tahun. Sehingga apabila seseorang belum berusia genap 21 tahun tetapi telah kawin menimbulkan konsekuensi menjadi cakap bertindak. Dengan demikian dasar usia cakap untuk bertindak, jika tidak untuk keperluan khusus (telah diatur dalam undang-undang tertentu) maka usia yang dipakai adalah 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata.

Mengenai pengampuan/perwalian telah diatur dalam Pasal 433 dan 345 KUH Perdata, bunyinya sebagai berikut:

Pasal 433 KUH Perdata:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, walaupun jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.

Pasal 345 KUH Perdata:

Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.

Lebih lanjut bahwa kedudukan seorang perempuan/istri dalam undang-undang telah melarang seorang perempuan/istri untuk membuat persetujuan-

¹⁰⁴ *Ibid.*

persetujuan tertentu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 108 KUH Perdata yang menyebut; “seorang perempuan yang bersuami dilarang untuk membuat suatu perjanjian tanpa izin (kuasa tertulis) dari suaminya”. Namun hal ini menjadi tidak berlaku dengan adanya ketentuan Pasal 31 UUP yang mengatur hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat termasuk untuk membuat perjanjian.

Subekti menjelaskan bahwa dari sudut keadilan, perlulah orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.¹⁰⁵

Contoh seorang anak berusia 15 (lima belas) tahun yang berarti belum dewasa atau belum cakap membuat perjanjian tidak bisa menjual rumahnya, meskipun rumah tersebut atas nama yang bersangkutan. Masih diperlukan orang tuanya sebagai wali yang bertanggung jawab atas perbuatan hukum anak tersebut.

c. Suatu Hal Tertentu Dalam Perjanjian.

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang tidak saja berupa barang maupun

¹⁰⁵ R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 7.

jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Menurut Ahmadi Miru, objek perjanjian juga biasa disebut dengan prestasi, prestasi terdiri atas:¹⁰⁶

- 1) memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang;
- 2) berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan;
- 3) tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

Dalam ketentuan Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Mengenai jumlahnya tidak menjadi masalah asalkan dikemudian hari ditentukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata.

d. Suatu Sebab Yang Halal Dalam Perjanjian.

Sebab yang dimaksud dalam suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri,¹⁰⁷ yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, bahwa; “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Hal-hal yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam perjanjian, diantaranya adalah sebagai berikut:

¹⁰⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 69.

¹⁰⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian... op.cit.*, hlm. 20.

- 1) Klausula yang halal berarti isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.
- 2) Sebab dikatakan palsu jika diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya.
- 3) Sebab dikatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- 4) Suatu perjanjian tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksudkan oleh para pihak pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.¹⁰⁸

B. Syarat dan Ketentuan Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau

1. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.

Sebagai pedoman perkreditan pada setiap perbankan didasarkan pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) UUP, yang menyatakan sebagai berikut:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.

Ketentuan pasal tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak, yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

¹⁰⁸ Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-surat Bisnis & Perjanjian*, Jakarta: Visimedia Pustaka, 2013, hlm. 06.

Menurut Subekti perkataan kredit merupakan kepercayaan, dimana seorang nasabah mendapat kepercayaan kredit dari bank. Selanjutnya ia mengatakan bahwa seseorang yang membeli peralatan rumah tangga dengan kredit telah mendapat kepercayaan dari toko yang menjual alat rumah tangga tersebut dan ia akan secara teratur membayar dengan mencicil sampai lunas.¹⁰⁹ Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UUP ditegaskan bahwa kredit adalah:

Penyediaan uang dan tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjaman antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian kredit.

Dalam kaitannya dengan pengertian kredit tersebut, maka yang dimaksud dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah kredit untuk pembiayaan perbaikan rumah tangga guna dimiliki atau ditinggali sendiri bagi yang memenuhi persyaratan.

Menurut Bank Indonesia, KPR merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹¹⁰ Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada di atas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

Lebih lanjut Bank Indonesia mengatakan KPR yang merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah

¹⁰⁹ Subekti, *op.cit.*, hlm. 4.

¹¹⁰ Bank Indonesia, “Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR”, http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiri_denganKPR.pdf, diakses pada tanggal 27 Agustus 2020.

susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor atau rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.¹¹¹

Menurut Francy perjanjian KPR merupakan perjanjian yang bersifat *konsensuil obligatoir*, yakni adanya konsensus dan penyerahan. Penyerahan uang bersifat riil, dimana pada saat terjadinya penyerahan uang maka barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian KPR mulai berlaku.¹¹²

Dalam pelaksanaan perjanjian KPR, debitur akan dikenakan biaya oleh kreditur, diantaranya biaya *appraisal* (biaya taksiran harga), biaya notaris, *provisi* bank, biaya asuransi kebakaran, serta biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit. *Provisi* bank merupakan sejumlah biaya (uang) yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada bank sebagai balas jasa atas pemberian kredit.¹¹³

Adapun fungsi KPR dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat adalah:¹¹⁴

- a. KPR dapat meningkatkan daya guna dari modal atau uang. Dana berupa modal atau uang yang dihimpun dari masyarakat kepada bank dapat disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk salah satunya adalah KPR bank. KPR bank ini digunakan untuk usaha yang bermanfaat, baik bagi pihak penerima KPR maupun bagi masyarakat secara keseluruhan. Para penerima

¹¹¹ Lampiran Surat Edaran Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 dalam http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4827049BA0570/22290/lampiran_se_123811.pdf, diakses pada tanggal 20 Agustus 2020.

¹¹² Donna Francy, "Klausula Wajib Asuransi Jiwa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan", *Tesis*, Medan: Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2007, hlm. 67.

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ Budi Utami Raharja, "Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)", *Tesis*, Medan: Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2005, hlm. 63-64.

KPR dapat memanfaatkan fasilitas KPR bank untuk membeli rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri ataupun untuk merehab rumah yang sudah ada.

- b. KPR meningkatkan gairah berusaha masyarakat. Fasilitas KPR bank dapat meningkatkan usaha masyarakat untuk dapat membeli rumah sendiri, yang mana sebelumnya kemampuan untuk membeli rumah sangat rendah.
- c. KPR sebagai alat stabilitas nasional. Hal ini didasarkan pada keadaan negara yang sedang membangun (kondisi ekonomi negara kurang sehat), maka dilakukanlah langkah-langkah stabilitas ekonomi khususnya pada usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, serta pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

KPR memiliki 2 (dua) keuntungan bagi debitur yakni debitur tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, dimana debitur cukup menyediakan uang muka. Di samping itu, KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.¹¹⁵

Dalam Bab II Butir A Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE : S. 17-DIR/ADK/09/2016 tentang Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI) (selanjutnya disingkat SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016), memakai istilah “properti” yang merupakan harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut.

¹¹⁵ *Ibid.*, hlm. 81.

Lebih lanjut dalam Bab II Butir A.2 SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 menegaskan bahwa properti adalah rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor, yaitu:

- a. Rumah tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan satu kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
- b. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain; griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
- c. Rumah kantor atau rumah toko adalah tanah berikut bangunan yang ijin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain pertokoan, perkantoran, atau gudang.

Adapun yang dimaksud dengan kredit properti berdasarkan SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 adalah kredit konsumsi yang diberikan bank untuk pemilikan rumah tapak, rumah susun atau rumah kantor. Sedangkan yang dimaksud dengan Kredit Kepemilikan Properti BRI (KPP-BRI) adalah kredit atau penyediaan dana yang diberikan untuk membiayai kepemilikan properti residensial maupun properti komersial.

2. Syarat Debitur Dalam Mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.

Secara garis besar terdapat 2 (dua) jenis KPR yang dikenal di Indonesia, yaitu:¹¹⁶

- a. KPR Subsidi, merupakan jenis kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimilikinya.

¹¹⁶ Bank Indonesia, "Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR",... *op.cit.*, hlm. 1.

Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi yang meringankan kredit dan subsidi yang menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

- b. KPR Non Subsidi, merupakan jenis KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Dalam permohonan pengajuan KPR, tentunya bank tidak serta merta memberikan kredit kepada setiap pemohon. Pihak bank memiliki penilaian tersendiri terhadap debitur yang dianggap layak mendapatkan bantuan pembayaran KPR dari bank. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, penilaian tersebut dikenal dengan istilah “5C”.

Dalam SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 mengklasifikasikan properti dalam 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Properti *residensial*, yaitu properti rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor sebagaimana dijelaskan di atas.
- b. Properti *komersial* adalah properti yang di atasnya dijadikan sebagai tempat untuk menghasilkan keuntungan (usaha), seperti bangunan untuk hotel, kantor (*office*), gudang, rumah kos, dan lain-lain. Kantor (*office*) dan

gudang yang dimaksud dalam properti komersial disini adalah diluar rumah kantor (rukan) atau rumah toko (ruko).

Berdasarkan Bab II butir B Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE : S. 17a-DIR/BRK/09/2016 tentang Revisi Atas Ketentuan Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI) (selanjutna disingkat SE: S. 17a-DIR/BRK/09/2016), bahwa pemberian KPP-BRI untuk properti residensial merupakan kredit konsumsi, dapat dilakukan untuk tujuan antara lain:

- i. Pembelian baru (*Primary*);
- ii. Pembelian bekas (*Secondary*);
- iii. *Take over/Take over top up*;
- iv. Pembangunan;
- v. Renovasi;
- vi. *Refinancing*;
- vii. *Top up/ Penambahan plafond*;
- viii. *Take over account in house* (cash bertahap).

Berdasarkan BAB II butir C SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 jo Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE: S. 17b-DIR/KRD/09/2016 tentang Revisi Kedua Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI) (selanjutnya disingkat SE: S. 17b-DIR/KRD/09/2016), bahwa pasar sasaran KPP-BRI adalah debitur perorangan, yang terdiri dari:

- a. Debitur berpenghasilan tetap (*fixed income*), yaitu pegawai/karyawan/pekerja tetap dari suatu instansi/perusahaan.

Termasuk dalam katagori calon debitur berpenghasilan tetap adalah direktur perusahaan yang memperoleh gaji/upah dari pekerjaannya sebagai direktur. Calon debitur yang demikian lazimnya adalah pekerja profesional dan bukan merupakan pemilik perusahaan.

b. Debitur berpenghasilan tidak tetap (*non fixed income*), terdiri dari:

- 1) Profesional; adalah calon debitur yang memperoleh penghasilan dari keahlian khusus yang dimiliki dan lazimnya memiliki asosiasi profesi, misalnya dokter, advokat/pengacara, notaris, akuntan publik, artis, dan lain-lain.

Apabila calon debitur profesional ini terikat sebagai pekerja/karyawan/pegawai pada instansi/perusahaan tertentu dan menerima imbalan tetap yang bersifat rutin (gaji/upah), maka calon debitur tersebut harus dikategorikan sebagai calon debitur berpenghasilan tetap dan tidak dapat dikategorikan sebagai calon debitur profesional.

- 2) Wiraswasta/pengusaha; adalah calon debitur yang memiliki penghasilan dari usaha yang dijalankannya (pemilik usaha).

Untuk calon debitur berpenghasilan tidak tetap (*non fixed income*) wiraswasta/pengusaha, maka usaha calon debitur harus mempertimbangkan ketentuan pasar sasaran dan kriteria risiko yang dapat diterima untuk kredit kecil dan ritel atau pasar sasaran dan kriteria risiko yang dapat diterima untuk kredit menengah dan korporasi yang berlaku (sesuai besaran KPP-BRI yang akan dilayani). Dalam hal usaha calon debitur termasuk dalam kategori *selective* dan *high selective* sesuai dengan ketentuan *loan portfolio guidance* (LPG), maka pejabat pemrakarsa dan pemutus harus melakukan analisis dan evaluasi lebih menyeluruh untuk memastikan kelangsungan pembayaran KPP-BRI sampai dengan jangka waktu kredit berakhir dan lunas.

Berkaitan dengan persyaratan dan ketentuan dalam memperoleh KPR, secara umum yang diperlakukan oleh bank untuk calon debitur yang akan mengambil KPR relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Taufik mengatakan untuk mengajukan KPR, calon debitur harus melampirkan:¹¹⁷

- a. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah);
- b. Kartu keluarga;
- c. Keterangan penghasilan atau slip gaji;
- d. Laporan keuangan (untuk wiraswasta);
- e. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah));
- f. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah));
- g. Fotokopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer);
- h. Fotokopi sertifikat (bila jual-beli perseorangan);
- i. Fotokopi IMB.

Dalam ketentuan Bab IV SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 jo SE: S. 17a-DIR/BRK/09/2016 jo SE: S. 17b-DIR/KRD/09/2016, calon debitur yang akan mengajukan KPP-BRI harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

- a. Syarat umum:
 - 1) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Pemberian KPP-BRI kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA *fixed income* dengan ketentuan sertifikat obyek KPP-BRI harus atas nama suami/istri yang berstatus WNI dan jatuh tempo fasilitas KPP-BRI maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir dan keduanya memiliki perjanjian pra nikah (*prenuptial agreement*).
 - 2) Usia calon debitur (perorangan) minimal 21 tahun atau sudah menikah. Khusus untuk pegawai/personil ASN, TNI, dan POLRI minimal 18 tahun atau sudah menikah.
 - 3) Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun yang dibuktikan dengan hasil pemeriksaan SLIK terhadap calon debitur dan

¹¹⁷ Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank; Bagaimana Caranya?*, Jakarta: Media Pressindo, 2011, hlm. 60-61.

pasangan menikah. Pada umumnya pembiayaan kepada debitur bermasalah dan/atau macet perlu dihindari, namun apabila dari hasil pemeriksaan SLIK calon debitur tercatat pernah memiliki tunggakan kartu kredit maupun kredit lainnya baik di BRI maupun di bank lain, maka harus menjadi *Early Warning Sign* (EWS) bagi PKL pemrakarsa dan keputusan untuk terus memprakarsai permohonan KPP calon debitur atau tidak, sepenuhnya menjadi *judgement* pemrakarsa dan pemutus dengan disertai penjelasan serta mitigasi pada MAK.

- 4) Debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan memberikan surat kuasa bermaterai cukup dan tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.
- 5) Dalam setiap pelayanan KPP-BRI kepada calon debitur/debitur perorangan dipersyaratkan tambahan dokumen berupa surat pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas KPP yang sedang diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di Bank BRI maupun di bank lain.
- 6) Pada prinsipnya pemberian KPP hanya dapat dilakukan oleh unit kerja terdekat dimana lokasi obyek KPP yang akan dibiayai berada (mempertimbangkan efektifitas dan efisiensi dalam pelaksanaan penilaian agunan, pengikatan, monitoring, *collection*, dan lain-lain). Dapat dikecualikan untuk calon debitur *fixed income* dimana instansi/perusahaan tempat calon debitur bekerja telah bekerja sama dengan unit kerja pemrakarsa, maka obyek KPP yang akan dibiayai dapat berada diluar wilayah unit kerja pemrakarsa (misalnya pemberian KPP dalam rangka HOP atau kerjasama dalam rangka menindaklanjuti *trickle down business*).
- 7) Menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a) Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani).
 - b) Foto copy KTP yang masih berlaku (suami + istri bagi calon debitur yang sudah menikah) untuk WNI, atau KITAS/KITAB/Surat izin tinggal untuk WNA.
 - c) Foto copy kartu keluarga.
 - d) Foto copy buku tabungan/rekening simpanan calon debitur minimal 3 (tiga) bulan terakhir (terhitung pada saat pengajuan).
 - e) Foto copy NPWP/SPT pribadi.
 - f) Foto copy akta pisah harta (jika ada).
 - g) Foto copy buku/akta nikah atau surat/akta cerai.

Price list dari developer sesuai yang tercantum dalam surat penawaran rumah (khusus untuk KPP *primary/baru*) atau surat penawaran dari calon penjual yang dapat diyakini kebenarannya.

b. Syarat khusus:

1) Debitur perorangan berpenghasilan tetap (*fixed income*):

- a) Untuk karyawan/pegawai tetap memiliki masa kerja minimal 1 (satu) tahun di perusahaan terakhir.
Khusus untuk karyawan/pegawai tetap dari; instansi pemerintah (PNS), pegawai BUMN dan BUMD, perusahaan swasta nasional yang sudah Tbk. Dapat diberikan fasilitas KPP dengan masa kerja sebagai pegawai tetap minimal 3 (tiga) bulan.
- b) Menyerahkan dokumen-dokumen, seperti: slip gaji/surat keterangan gaji, asli surat keterangan kerja atau surat rekomendasi perusahaan, foto copy surat atau bukti kontrak kerja (untuk calon debitur WNA).

2) Debitur perorangan berpenghasilan tidak tetap (*non fixed income*),

harus memenuhi ketentuan dan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a) Debitur professional, seperti: foto copy surat ijin praktek, foto copy surat pengangkatan sumpah profesi, sudah menjalankan praktek profesinya minimal 6 (enam) bulan.
- b) Debitur wiraswasta/pengusaha, seperti: telah berpengalaman menjalankan usaha (di bidang usaha yang sama) minimal selama 2 tahun, foto copy ijin usaha (SIUP, TDP, SITU, dan lain-lain), foto copy akta pendirian perusahaan beserta perubahannya yang terakhir.

Adapun syarat dokumen-dokumen agunan untuk mendapatkan KPP-BRI adalah sebagai berikut:

- a. Foto copy SHM/SHGB/Strata title yang akan dibiayai.
- b. Foto copy ijin mendirikan bangunan (IMB), baik IMB induk maupun IMB pecahan per kavling. Apabila IMB sedang dalam pengurusan, harus ada surat keterangan yang dikeluarkan oleh instansi/pihak yang berwenang.
- c. Foto copy perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan developer (khusus untuk KPP *primary*/baru) atau foto copy akta jual beli (khusus untuk KPP *secondary*) atau terdapat keterangan jual beli berdasarkan akta jual beli yang ditunjuk pada sertifikat (khusus KPP *Refinancing*).
- d. Foto copy bukti pembayaran PBB terakhir (khusus untuk KPP *secondary* dan renovasi/pembangunan/*refinancing*).

- e. Khusus untuk pemberian KPP-BRI pembangunan dan/atau renovasi harus menyertakan rencana anggaran biaya (RAB) dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) Untuk KPP dengan plafond s/d Rp 1 Milyar, RAB dapat dibuat sendiri oleh calon debitur atau oleh pemborong.
 - 2) Untuk plafond kredit di atas Rp 1 Milyar, proses pembangunan harus menggunakan jasa kontraktor/pemborong dan RAB harus dibuat oleh pemborong.
 - 3) RAB wajib mencantumkan jadwal waktu penyelesaian pembangunan.

Account Officer (AO) harus memastikan bahwa seluruh foto copy dokumen-dokumen tersebut di atas telah dicocokkan dengan dokumen aslinya.

3. Sistem Prosedur Dan Tata Cara Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.

Dalam sistem prosedur dan tata cara pemberian KPP-BRI terbagi kepada dua pola, yaitu pola pemberian langsung dan pola kerja sama dengan instansi/perusahaan.

- a. Pola pemberian langsung.

Sistem prosedur dan tata cara pemberian KPP dengan pola pemberian langsung, baik melalui pengembang/developer (PKS dan Non PKS) maupun tidak melalui pengembang/developer dilakukan sebagai berikut:

- 1) Pada saat calon debitur mengajukan permohonan KPP-BRI, Pekerja Kredit Lini harus memastikan bahwa calon debitur termasuk dalam pasar sasaran bisnis konsumen.
- 2) Calon debitur mengisi formulir permohonan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan.
- 3) AO pemrakarsa harus melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - a) memastikan bahwa seluruh foto copy dokumen-dokumen tersebut di atas telah dicocokkan dengan dokumen aslinya dan seluruh dokumen masih berlaku.

- b) melakukan *on the spot* (OTS) untuk memvalidasi kebenaran seluruh data yang sudah disampaikan oleh calon debitur.
 - c) melakukan penilaian agunan (untuk plafond tertentu, penilaian agunan harus dilakukan oleh appraisal). Khusus untuk KPP *Primary* (pembiayaan property baru), penilaian agunan dapat menggunakan *price list* yang dikeluarkan oleh pengembang/developer.
 - d) melakukan analisis dalam aplikasi pinjaman konsumen berdasarkan hasil OTS.
- 4) Sebelum menyerahkan paket kredit kepada pemutus untuk dilakukan putusan, jajaran ADK Konsumer harus melakukan hal-hal sebagai berikut:
- a) memastikan bahwa calon debitur termasuk dalam pasar sasaran kredit konsumen dan pemberian kredit telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (PPK, SE/SK, ketentuan LTV, dan lain-lain).
 - b) memeriksa kelengkapan, kebenaran dan keabsahan berkas pinjaman dari AD pemrakarsa. Pemeriksaan kelengkapan berkas harus dituangkan dalam *check list* dokumen dan ditandatangani oleh petugas ADK konsumer (*maket*) dan supervisor ADK (*checker dan signer*).
 - c) apabila terdapat dokumen yang belum lengkap, jajaran ADK harus membuat catatan untuk memastikan dokumen tersebut akan dipenuhi sebelum pelaksanaan akad kredit.
 - d) memastikan seluruh hasil *entry* ADK pada aplikasi pinjaman konsumen sudah benar sesuai dokumen sumbernya yang terdapat dalam berkas pinjaman.
 - e) apabila calon debitur telah menjadi debitur BRI (sudah memiliki pinjaman lain di BRI), memastikan seluruh kredit yang sudah dan yang akan diberikan harus ditotal eksposur untuk menetapkan total risiko bagi BRI. Apabila debitur memiliki pinjaman di unit kerja lain yang berbeda dengan unit kerja pemrakarsa kredit konsumernya, maka jajaran ADK wajib menginformasikan secara tertulis tentang pemberian fasilitas KPP nya untuk menjaga ketaatan terhadap BMPK.
- 5) Setelah kredit diputus, jajaran ADK Konsumer melakukan persiapan realisasi sebagai berikut:
- a) Menyiapkan dokumen-dokumen perjanjian kredit dan pengikatan, atau berkoordinasi dengan notaris apabila perjanjian kredit dibuat secara notarial.
 - b) Untuk membuktikan kebenaran *sharing* dana dalam memenuhi ketentuan LTV sesuai ketentuan yang berlaku, calon debitur wajib menyerahkan bukti pelunasan *down payment* (DP) pembelian unit dan diserahkan kepada BRI sebelum akad kredit.

- c) Untuk pembelian rumah *secondary*, jajaran ADK Konsumer harus memastikan sudah ada AJB antara calon debitur dengan pemilik obyek properti yang akan dibiayai dengan KPP-BR.
 - d) Memastikan bahwa para pihak yang menandatangani perjanjian kredit dan pengikatan adalah para pihak yang berwenang (perhatikan Anggaran Dasar, KTP, Kartu Keluarga, pas photo, dan lain-lain).
 - e) Memastikan penutupan asuransi dengan *banker's clause* ke BRI sudah dilakukan sesuai ketentuan.
 - f) Sebelum dilakukan pencairan kredit, jajaran ADK Konsumer harus memastikan bahwa seluruh biaya-biaya sudah dicadangkan oleh calon debitur dalam jumlah yang cukup, termasuk mencadangkan perkiraan biaya pengikatan (SKMHT/APHT yang dibuat dan ditandatangani debitur pada saat pembuatan AJB dengan pengembang/developer).
- 6) Pencairan diatur sebagai berikut:
- a) Pembelian obyek KPP melalui pengembang/developer; Pencairan dilakukan 100 % ke rekening *escrow*/penampungan pengembang/developer di BRI dan pembayaran kepada pengembang/developer melalui *overbooking* dilakukan sesuai tahapan pembangunan obyek KPP-BRI:
 - (1) Apabila developer sedang mendapat fasilitas kredit konstruksi di BRI maka pembayaran ditransfer (*overbooking*) ke rekening giro operasional pengembang/developer di BRI.
 - (2) Apabila pengembang/developer sedang mendapatkan fasilitas kredit konstruksi di bank lain dengan sertifikat induk sebagai agunan kredit, maka:
 - (a) Ada surat keterangan dari bank pemberi kredit konstruksi bahwa bersedia melakukan roya partial dan menyerahkan sertifikat pecahan unit yang dibiayai kepada BRI.
 - (b) Hasil pencairan kredit debitur wajib di transfer ke rekening *escrow*/penampungan pengembang/developer di BRI. Selanjutnya dapat dipindah bukukan ke rekening giro operasional pengembang/developer di BRI atau bank pemberi kredit konstruksi sebesar hak pengembang/developer.
 - (c) Dalam kondisi agunan sedang dalam proses pembangunan oleh pengembang/developer, maka wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - (i) Terdapat perjanjian kerja sama antara bank dengan pengembang/developer yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang/developer untuk menyelesaikan pembangunan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur/nasabah.
 - (ii) Terdapat jaminan yang diberikan oleh pengembang/developer kepada BRI, baik yang berasal dari

- pengembang/developer sendiri atau pihak lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang/developer apabila property tidak dapat diselesaikan dan atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.
- b) Pembelian obyek KPP tidak melalui pengembang/developer atau diluar lingkungan yang dibangun pengembang/developer; Pencairan harus dilakukan ke rekening simpanan penjual (pemilik obyek properti yang dibiayai dengan KPP).
 - c) Untuk KPP pembangunan/renovasi:
 - (1) pencairan dilakukan 100 % ke rekening *escrow*/ penampungan debitur di BRI dan dihold sesuai tahapan pembangunan proyek.
 - (2) pencairan tahap I dilakukan sesuai *judgement* pemutus sesuai kebutuhan calon debitur, maksimum sebesar 40 % dari plafond kredit. AO pemrakarsa harus memastikan kesesuaian dengan RAB yang diserahkan kepada BRI.
 - (3) pencairan tahap selanjutnya dilakukan berdasarkan:
 - (a) hasil kunjungan AO pemrakarsa yang dituangkan dalam laporan kunjungan nasabah (LKN) yang dilengkapi dengan dokumentasi (foto obyek yang dibiayai) dan disetujui oleh pejabat pemutus sesuai limit setinggi-tingginya pinca.
 - (b) kualitas kredit debitur selama kredit berjalan.
 - d) Untuk KPP *take-over*: Pencairan sebesar pelunasan KPR di Bank asal dan harus dilakukan RTGS atau di setor tunai ke rekening pinjaman debitur di bank asal. Apabila terdapat selisih lebih atau tambahan dana, maka selisih lebih tersebut ditransfer ke rekening simpanan calon debitur di BRI setelah proses *take-over* selesai.
- 7) Untuk pengajuan KPP dimana lokasi properti berada dilingkungan yang dibangun oleh pengembang/developer yang belum atau tidak bekerja sama dengan BRI, sisdur pengajuan pada prinsipnya sebagaimana diatur di atas, namun PEKERJA KREDIT LINI harus terlebih dahulu memastikan hal-hal sebagai berikut:
- a) Pekerja Kredit Lini Pemrakarsa harus memastikan apakah sertifikat induk atas obyek property yang akan dibiayai dengan KPP-BRI tersebut sedang diagunkan di bank lain atau tidak.
 - b) Pekerja Kredit Lini Pemrakarsa harus memastikan bahwa pengembang/developer bersedia untuk menggunakan jasa notaris rekanan BRI dalam pengurusan seluruh dokumen yang berkaitan dengan pemberian fasilitas KPP-BRI.
 - c) Bangunan telah selesai dibangun 100 % atau sesuai yang diperjanjikan.

b. Syarat Pengembang/Developer Yang Akan Melakukan Kerjasama

Pengembang/Developer yang akan bekerja sama dengan BRI harus memenuhi persyaratan sebagai berikut (berlaku secara kumulatif) :

1. Pengembang/Developer harus memiliki legalitas usaha sebagai berikut (seluruhnya harus masih berlaku) dan menyerahkan foto copy legalitas usaha ke BRI :
 - b. Pengembang/Developer Badan Usaha (baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum) :
 - i. Akta Pendirian badan usaha beserta perubahannya yang terakhir, dilampiri dengan bukti pendaftaran dan pengesahan di Kementerian Hukum dan HAM sesuai ketentuan yang berlaku ;
 - ii. Nomor PokokWajib Pajak (NPWP)atas nama Perseroan;
 - iii. SIUP dan TDP ;
 - iv. Tanda Anggota asosiasi (dikeluarkan oleh Asosiasi Properti yang diakui oleh pemerintah) ;
 - v. Menyerahkan foto copy KTP seluruh pengurus perusahaan
 - b. Pengembang/developer Perorangan :
 - i. Kartu Tanda Pendudukelektronik (e-KTP) ;
 - ii. Nomor PokokWajib Pajak (NPWP);
 - iii. Perijinan usaha (SIUP atau surat ijin lain yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang) ;
 - iv. Kartu Keluarga ;
 - v. Surat /Akta Nikah atau Surat/Akta Cerai(untuk yang sudah menikah) ;
 - vi. Akta Perjanjian PisahHarta (jika ada) ;
 - vii. Kartu Keluarga ;
 - viii.Tanda Anggota asosiasi (dikeluarkan oleh Asosiasi Properti yang diakui oleh pemerintah).
- c. Dalam hal Pengembang / Developer bukan anggota asosiasi Pengembang/ Developer, maka kerjasama tetap dapat dilakukan apabila:
 - i. Pengembang/Developer telah berpengalaman di bidangnya (telah menjadi pengembang/developer lebih dari 3 tahun) dan memiliki reputasi baik, dibuktikan dengan proyek yang telah dikerjakan, atau
 - ii. Pengembang/Developer merupakan group usaha dari Pengembang/Developer telah menjadi anggota asosiasi Pengembang/Developer.
- d. Pengembang/developer (badan usaha maupun perorangan) dan seluruh pengurus perusahaan (suami-istri) tidak termasuk dalam Daftar Kredit Macet Bank Indonesia sesuai hasil BI Checking (SID). Hasil BI Checking harus disimpan didalam berkas

- Pengembang/Developer. Dikecualikan dari persyaratan ini untuk Pengembang/Developer yang telah berstatus Tbk.
2. Proyek Pengembang/Developer yang akan menjadi obyek kerjasama harus memenuhi syarat sebagai berikut (syarat berlaku kumulatif) :
 - a. Sertifikat Induk harus berstatus SHM atau SHGB an. Pengembang/Developer atau pengurus perusahaan. Sertifikat induk yang bukan atas nama pengembang/developer atau pengurus perusahaan hanya dapat dilakukan setelah mendapat putusan ijin prinsip dari Kepala Divisi dan Wakil Kepala Divisi Kredit Konsumer KPBR.
 - b. Untuk lahan yang berstatus KSO (Kerjasama Operasi) / Joint Operation / menggunakan Surat Kuasa Jual, dapat dilaksanakan dengan syarat :
 - i. Dapat dilakukan dengan mengikat pemilik tanah di dalam PKS; atau
 - ii. Jika KSO membentuk badan usaha baru, maka PKS dapat langsung dilakukan dengan badan usaha baru tersebut ; atau
 - iii. PKS dapat dilaksanakan berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh pemilik tanah kepada Pengembang/Developer yang tidak dapat dicabut kembali. Surat Kuasa tersebut wajib mendapatkan opini legal sebelum pelaksanaan penandatanganan PKS
 - iv. Pemilik tanah harus menandatangani Surat Kuasa penjualan kepada Pengembang/Developer.
 - c. Telah memiliki IMB, baik IMB Induk maupun IMB pecahan per kavling. Apabila IMB masih dalam proses, harus ada Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh instansi/pejabat yang berwenang yang menerangkan bahwa saat ini IMB sedang dalam pengurusan.
 - d. Memiliki Ijin Penggunaan Lahan/ Ijin Lokasi, Site Plan, dan Gambar Situasi ;
 - e. Memiliki Company Profile atau summary Company Profile (summary Company Profile dapat disusun oleh Pemrakarsa);
 - f. Memiliki brosur dan daftar harga (price list) ;
 - g. Foto perkembangan proyek dan lingkungan sekitar.
 3. Menyerahkan asli atau foto copy seluruh dokumen-dokumen sebagaimana tersebut tersebut pada butir 2 diatas dan Account Officer (AO) harus memastikan bahwa seluruh foto copy dokumen-dokumen tersebut diatas telah dicocokkan dengan asli dokumen dan seluruh dokumen masih berlaku.
 4. Pengembang/Developer bersedia memberi payment guarantee bagi fasilitas KKPBR yang bermasalah minimal sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) selesai dan bangunan telah selesai 100%. Payment guarantee dilakukan pada saat terjadi tunggakan maksimum 90 hari sebesar sisa kewajiban pokok Debitur.
 5. Bersedia melakukan hal-hal sebagai berikut yang dibuat dalam bentuk Surat Pernyataan atau dicantumkan dalam PKS:

- a. Kesanggupan Pengembang/Developer untuk membantu melakukan penagihan/ mencari konsumen/membeli kembali rumah debitur yang menunggak ;
- b. Bersedia bekerjasama dengan notaris rekanan BRI untuk melakukan hal-hal sebagai berikut namun tidak terbatas pada :
 - i. Membuat Akta Jual beli (AJB) antara Developer dengan calon Debitur.
 - ii. Melakukan pemecahan atas sertifikat induk dan IMB induk untuk masing-masing kavling.
 - iii. Melakukan balik nama sertifikat menjadi an. Debitur.
 - iv. Melakukan pengikatan Hak Tanggungan untuk kepentingan BRI. Dalam hal Pengembang/Developer telah bekerja sama dengan Notaris yang bukan rekanan BRI, maka Pengembang/Developer harus mewajibkan kepada Notaris rekanannya untuk mencantumkan pernyataan bahwa "apabila pengurusan sertifikat telah selesai akan diserahkan kepada BRI" dalam setiap cover-note yang dibuat.
- c. Status sertifikat induk apakah sedang diagunkan di bank lain. Apabila sertifikat induk sedang diagunkan di bank lain, maka Pengembang/Developer harus memastikan dapat dilakukan royalti partial atas kavling/unit yang dibiayai oleh KPP BRI.
6. Harus dilakukan penilaian terhadap Pengembang/Developer ybs dengan menggunakan sistem pemeringkat internal BRI yang dibuat oleh Divisi Manajemen Risiko KP BRI (apabila sistem pemeringkat telah tersedia). Penilaian dilakukan oleh AO Konsumer.

4. Sistem Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.

Secara umum dikenal 3 (tiga) metode perhitungan bunga dalam perjanjian KPR, yaitu *flat*, efektif, anuitas tahunan dan bulanan. Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga efektif atau anuitas.¹¹⁸

Bunga sistem *flat* adalah bunga pinjaman yang dihitung dari awal melakukan pinjaman, yang besar bunganya akan tetap sampai pada akhir angka waktu pinjaman. Naik turunnya bunga bank tidak akan mempengaruhi jumlah cicilan yang harus dibayarkan ke bank. Kelebihan dari bunga sistem *flat* ini,

¹¹⁸ *Ibid.*

debitur tidak perlu memikirkan berapa besarnya cicilan yang harus dibayarkan pada tahun berikutnya. Di samping itu, jika debitur hendak melakukan pelunasan diawal, maka porsi pokok utang yang berkurang cukup sebanding dengan jumlah uang yang telah diangsur. Akan tetapi kelemahannya, bunga yang dikenakan cukup besar yang dihitung dari pokok utang awal.¹¹⁹

Sistem bunga efektif merupakan kebalikan daripada sistem bunga *flat*, dimana pembagian bunga dihitung berdasarkan pokok utang yang tersisa. Sehingga, porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulannya akan berbeda. Sistem bunga efektif ini lebih bermanfaat untuk pinjaman jangka panjang dibandingkan dengan sistem bunga *flat*, karena nominal bunga yang dibayarkan dalam bunga efektif jauh lebih kecil.¹²⁰

Sistem bunga anuitas, merupakan rangkaian pembayaran atau penerimaan dengan jumlah yang sama dan dilakukan secara berkala pada jangka waktu tertentu. Sistem ini merupakan sistem bunga yang diterapkan untuk membayar bunga bulanan dan dibayar berdasarkan sisa cicilan pokok yang harus dibayarkan. Jika debitur melakukan pembayaran cicilan lebih besar, maka besar kemungkinan bunga yang menjadi beban pada setiap bulannya menjadi menurun. Sistem bunga anuitas ini merupakan modifikasi dari sistem bunga efektif. Perbedaannya pada angsuran atau cicilannya akan tetap sepanjang jangka waktu kredit.¹²¹

Selain metode perhitungan bunga, terdapat juga sifat suku bunga yaitu sifat bunga yang mengambang (*floating*) dan bunga yang tetap (*fixed*). Suku bunga mengambang (*floating*) merupakan suku bunga berubah sesuai dengan

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm. 75.

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 79-80.

¹²¹ *Ibid.*, hlm. 80-81.

kondisi di pasar. Suku bunga umumnya akan naik beberapa persen di atas BI *rate*. BI *rate* merupakan patokan yang ditetapkan pemerintah untuk besaran bunga bank. Sedangkan sifat bunga yang tetap (*fixed*) merupakan suku bunga akan tetap selama jangka waktu kredit atau sepanjang waktu tertentu yang disepakati.¹²²

Mengacu kepada SE: S. 17-DIR/ADK/09/2016 jo SE: S. 17a-DIR/BRK/09/2016 jo SE: S. 17b-DIR/KRD/09/2016, bahwa untuk mendapatkan KPP-BRI plafond kredit maksimal Rp 5 Milyar. Pemberian kredit dengan plafond di atas Rp 5 Milyar hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Obyek yang akan dibiayai terletak di kota-kota dengan harga tanah termahal di Indonesia, yaitu Jakarta, Tangerang, Depok, Bekasi, Bogor, Bandung, Surabaya, Semarang, Manado, Balikpapan, Samarinda, Kendari, Medan, dan Denpasar.
- b. Pembiayaan KPP-BRI dengan plafond di atas Rp 5 Milyar di luar kota-kota tersebut di atas dapat dilayani untuk properti yang terletak di dalam lingkungan kompleks perumahan, sentra bisnis, dan jalan utama dikota yang bersangkutan dan harga properti disekitar obyek yang akan dibiayai relatif sama dan setara.
- c. Pekerja Kredit Lini harus meyakini bahwa apabila kredit menjadi bermasalah, obyek KPP-BRI akan mudah dieksekusi/dijual/dialihkan.

Secara umum bentuk kredit KPP-BRI adalah persekot *annuitet* dengan angsuran pokok dan bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat *einmalig* (sekali tarik), dimana penarikan kredit dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan

¹²² Bank Indonesia, "Perhitungan Bunga Kredit dengan Angsuran", <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/F7C90C39-28AB-4570-AC58-EB9B7AF08066/910/PerhitunganBungaKreditdenganAngsuran.pdf>, diakses 20 Agustus 020.

secara periodik dalam angsuran yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.

Divisi Bisnis BRI dapat menetapkan sistem angsuran yang berbeda dalam rangka *gimmick* dengan harus tetap mempertimbangkan dan menghitung *profitability* produk sebagai salah satu pertimbangan dalam pengajuan *gimmick* tersebut kepada Direktur Bidang Bisnis/SEVP yang membidangi.

Untuk menghitung maksimum angsuran per bulan, menggunakan rumus perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Maksimal Angsuran/bln (A)} = (\text{DIR} \times \text{THP}) - \text{Angsuran pinjaman lainnya}$$

THP	DIR
< Rp. 15.000.000	50 %
Rp. 15.000.000 s/d Rp. 25.000.000	55 %
> Rp. 25.000.000	60 %

Keterangan:

- a. *Debt to Income Ratio* (DIR) adalah persentase maksimal angsuran perbulan yang dapat diakseptasi. Persentase DIR tersebut telah memperhitungkan biaya hidup dan kewajiban rutin calon debitur disesuaikan dengan profil pendapatannya, sehingga komponen biaya hidup tidak diperhitungkan lagi sebagai pengurang THP.
- b. Komponen *Take Home Pay* (THP) terdiri dari:
 - 1) Seluruh penghasilan/gaji yang dibawa pulang Debitur per bulan yang sifatnya tetap/permanen, termasuk didalamnya komponen pendapatan lainnya yang bersifat tetap dan tanpa syarat (baik besaran maupun frekuensinya); dan
 - 2) Tunjangan Jabatan/Sertifikasi/Cuti/THR, atau tunjangan/pendapatan lain yang bersifat tetap tanpa syarat meskipun besarnya tidak sama, tetap dapat diperhitungkan maksimal 100% dari total pendapatan di luar gaji tiap tahun.
Sedangkan pendapatan lainnya yang didapat dalam kondisi tertentu atau bersyarat tidak dapat dimasukkan kedalam komponen THP (misalnya bonus pencapaian, insentif kinerja, dan lain-lain), kecuali terdapat pertimbangan khusus sehingga sepenuhnya menjadi *judgement* pemrakarsa dan pemutus.
- c. Angsuran pinjaman lainnya adalah total seluruh angsuran pinjaman calon Debitur yang sedang berjalan yang tercermin dalam hasil BI *Checking* terakhir dan sesuai informasi dari calon debitur.

Adapun untuk menghitung besar pinjaman yang dapat diberikan menggunakan rumus perhitungan seperti berikut:

$$\text{Besar Pinjaman (P)} = \frac{A}{i} \times \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

Keterangan:

P = Maksimum besar pinjaman yang dapat diberikan

A = Angsuran per bulan

i = Suku bunga

PKL harus memperhatikan perbedaan suku bunga khusus promosi dan suku bunga counter sehingga maksimal angsuran per bulan tidak melebihi batas ketentuan yang berlaku.

n = Jangka waktu (dalam bulan)

1 = konstanta

Selain ketentuan di atas, dalam pemberian KPP, BRI juga memperhatikan rasio *loan to value* (LTV) yaitu angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti sebagaimana diuraikan di atas pada saat pemberian kredit berdasarkan harga penilaian terakhir.

Selain memperhitungkan besar pinjaman sesuai perhitungan di atas, maksimum KPP-BRI yang dapat diberikan kepada calon debitur tetap harus memperhitungkan rasio LTV. Ketentuan LTV tunduk pada Peraturan Bank Indonesia atau ketentuan eksternal yang dikeluarkan oleh regulator.

Adapun jangka waktu untuk KPP-BRI terbagi kepada 3 (tiga) golongan, yaitu:

- a. Jangka waktu kredit maksimal 25 (dua puluh lima) tahun, atau mana yang tercapai terlebih dahulu dengan batasan usia dan atau usia pensiun untuk calon debitur *fixed income* sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

b. Jangka waktu kredit maksimal 20 (dua puluh) tahun atau mana yang tercapai terlebih dahulu dengan batasan usia sebagaimana tersebut di bawah ini:

- 1) Untuk calon debitur *non fixed income* wiraswasta/pengusaha, maka kredit harus lunas pada saat usia debitur 65 tahun.
- 2) Untuk calon debitur *non fixed income* professional, maka kredit harus lunas pada saat usia debitur 70 tahun atau sesuai maksimal usia yang ditetapkan untuk masing-masing profesi (misalnya ketentuan pembatasan usia notaris yang diatur dalam undang-undang atau peraturan lainnya yang dikeluarkan oleh instansi/organisasi tertentu).

c. Maksimal 10 (sepuluh) tahun khusus untuk pemberian KPP kepada karyawan/pegawai dengan status perjanjian kerja waktu tertentu (PKWT).

Besarnya suku bunga dalam pemberian KPP-BRI mengacu kepada keputusan ALCO atau suku bunga program khusus yang berlaku. Sedangkan denda/pinalti terhadap keterlambatan dalam pembayaran KPP-BRI sebesar 50 (lima puluh) persen dari suku bunga yang berlaku, dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga.

Mengingat pemberian kredit properti pada umumnya merupakan kredit jangka panjang (lebih dari 5 tahun) serta properti yang dibiayai merupakan agunan pokok (*collateral base lending*), maka bank harus melakukan mitigasi risiko sebagai berikut:

- a. Asuransi jiwa. Debitur wajib di-*cover* dengan asuransi jiwa sehingga apabila debitur meninggal dunia sebelum kreditnya lunas, maka pelunasan

kredit tidak akan memberatkan ahli waris dan ditutup dari pembayaran klaim asuransi jiwanya.

- b. Agunan. Atas agunan harus di-*cover* dengan asuransi kerugian dengan *banker's clause*. Khusus untuk KPP dengan obyek apartemen dan kondotel, asuransi kerugian dapat dilindungi oleh perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni/pengelola hunian.

Pembuatan perjanjian kredit ditentukan dengan 2 (dua) plafond, yaitu *pertama* untuk plafond \leq Rp 500 juta menggunakan perjanjian kredit di bawah tangan. *Kedua*, untuk plafond $>$ Rp 500 juta menggunakan perjanjian kredit notariil. Klausula dan pasal-pasal dalam perjanjian kredit, baik perjanjian kredit di bawah tangan maupun yang dibuat secara notariil, mengacu kepada rekomendasi Divisi Kredit Konsumer yang telah di *review* oleh Divisi Hukum KP BRI untuk melindungi kepentingan BRI secara yuridis.

Adapun terkait pembiayaan dalam pemberian fasilitas KPP-BRI diatur tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer KP BRI dengan tetap berkoordinasi dengan Divisi Treasury serta mempertimbangkan *profitability* produk dan memberikan keuntungan yang maksimal bagi BRI.

5. Agunan Kredit Kepemilikan Rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Putri Hijau.

Agunan pokok adalah properti yang dibiayai dengan KPP-BRI dengan status SHM/SHGB/SHMSRS dan harus diikat secara nyata dengan hak tanggungan. Penilaian agunan diatur sebagai berikut:

- a. Pemberian KPP dengan plafond di atas Rp 5 Milyar harus dilakukan oleh penilai independen (appraisal) rekanan BRI.
- b. Sedangkan untuk KPP dengan plafond s/d Rp 5 Milyar, penilaian agunan dapat dilakukan oleh AO pemrakarsa atau oleh penilai independen (appraisal) rekanan BRI (penggunaan appraisal bersifat optional).
- c. Dalam hal obyek KPP yang berasal dari pengembang/developer PKS, maka nilai pasar wajar (NPW) dapat berdasarkan *price list* yang dikeluarkan oleh pengembang/developer dan tercantum pada surat pesanan rurnah/unit/dokumen lain yang dapat dipersamakan. PEKERJA KREDIT LINI wajib memperhatikan asas kewajaran nilai agunan, dengan membandingkan antara nilai pada *price list* dengan hasil penilaian internal atau penilai independen.

Penetapan harga properti yang menjadi obyek KPP-BRI untuk pengembang/developer PKS diatur sebagai berikut:

$$\boxed{\text{Harga Objek} = \text{Harga Unit} - \text{Discount} + \text{Pajak}^*}$$

*Sesuai perjanjian kerjasama antara BRI dengan developer

Terhadap obyek KPP dapat diatasnamakan pasangan menikah yang sah/anak kandung/orang tua kandung calon debitur sepanjang pemilik agunan (yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan) harus menandatangani SKMHT atau akta pengikatan agunan. Adapun terhadap perbuatan balik nama atas bukti kepemilikan agunan diatur sebagai berikut:

- a. Untuk KKP-BRI *primary* (pembelian properti baru) dimana bukti kepemilikan tanah (sertifikat induk) berupa SHM/SHGB yang masih atas

nama pengembang/developer dan belum dilakukan pemecahan, akad kredit tetap dapat dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) proses pemecahan sertifikat induk dan sekaligus balik nama menjadi atas nama calon debitur dilakukan setelah penandatanganan akad kredit untuk kemudian dilakukan pengikatan agunan oleh notaris rekanan BRI.
 - 2) Untuk keperluan tersebut notaris rekanan BRI harus mengeluarkan “surat pernyataan” (*cover note*) berjangka waktu, yang menyatakan bahwa “baliknama dan pengikatan agunan atas SHM/SHGB tersebut sedang diproses dan segera setelah selesai maka SHM/SHGB tersebut akan diserahkan kepada BRI”.
- b. Untuk KKP-BRI *secondary* (pembelian properti bekas), akad kredit tetap dapat dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- 1) setelah akad kredit, maka atas SHM/SHGB tersebut harus segera dibalik nama atas nama calon debitur dengan bantuan notaris rekanan BRI dan segera setelah balik nama selesai langsung dilakukan pengikatan agunan dengan hak tanggungan.
 - 2) untuk melaksanakan hal tersebut notaris rekanan BRI harus menerbitkan “surat pernyataan” (*cover note*) berjangka waktu, yang menyebutkan bahwa “balik nama dan pengikatan agunan atas SHM/SHGB tersebut sedang diproses dan segera setelah selesai maka SHM/SHGB tersebut akan diserahkan langsung kepada BRI”.

- 3) biaya-biaya sehubungan dengan balik nama dan/atau peningkatan status kepemilikan tanah serta pengikatan agunan menjadi beban calon debitur. Perkiraan jumlah biaya yang akan dikeluarkan sehubungan dengan hal dimaksud sudah dicadangkan pada saat realisasi kredit.

Terhadap bukti kepemilikan agunan yang dibiayai dengan KPP disimpan di BRI sampai kreditnya lunas. Tata cara pengeluaran agunan mengacu kepada ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas bahwa proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT.Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau ditinjau dari teori kepastian hukum dalam pengertian :

1. Kepastian dalam pelaksanaannya , bahwa terdapat kekurangan bank untuk melindungi konsumen , disebabkan dalam proses pemberian KPR , khususnya untuk analisa agunan, bank sama sekali tidak melakukan analisa terhadap Perjanjian Jual Beli antara konsumen dengan developer, sehingga kekurangan yang terdapat dalam Perjanjian Jual Beli bisa menghalangi proses Akta Jual Beli di notaris rekanan Bank, sedangkan proses perjanjian hutang antara konsumen dengan bank telah berjalan. Apabila Perjanjian Jual Beli dapat dianalisa terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian hutang, bank akan dapat memitigasi resiko yang mungkin timbul akibat wan prestasi developer terhadap konsumen. Hal ini akan memberikan kepastian hokum yang lebih jelas kepada konsumen untuk memperoleh haknya diakhir perjanjian hutang.

2. Kepastian Orientasi. Proses perjanjian kerja sama antara developer dengan perbankan tidak memberikan kepastian hukum dalam hal orientasi, disebabkan kurangnya detail aspek yang harus dipenuhi developer untuk dapat melakukan perjanjian kerja sama dengan bank, khususnya untuk developer yang memiliki tanah dengan sertifikat agunan berupa sertifikat induk. Hal ini memberikan peluang kepada developer untuk tidak memenuhinya kewajiban baik kepada pihak bank maupun pihak konsumen. Detail aspek dimaksud berupa aturan khusus perbankan mengenai Perjanjian Kerja Sama dengan developer, mencakup di dalamnya aspek legalitas developer dan pengurus termasuk di dalamnya segala perjanjian kuasa, analisa kemampuan keuangan developer dalam hal memberikan jaminan kepada perbankan atas kerja sama yang diajukan, aspek legalitas lingkungan berupa kajian AMDAL , serta hal yang paling pokok adalah Service Level Agreement (SLA)/jangka waktu yang diwajibkan kepada developer untuk menyelesaikan kewajiban kepada bank terkait fisik bangunan dan legalitas agunan. Untuk jangka waktu yang ada diperjanjikan hanya berupa kesepakatan yang tidak terikat dan tidak ada klausula yang mengharuskan developer membayar ganti rugi bila jangka waktu tersebut dilanggar oleh developer.

Dalam proses perjanjian jual beli rumah melalui KPR di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau memberikan kepastian hukum yang lebih jelas untuk pelaksanaan dan orientasinya dalam hal untuk hubungan hukum antara bank dengan konsumen. Hal ini tercermin dengan

syarat yang harus dipenuhi oleh konsumen sebagai calon debitur , dan termasuk hukum yang mengatur wanprestasi konsumen terhadap bank .

BAB III

HAK DAN KEWAJIBAN KONSUMEN, PERBANKAN DAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

A. Hubungan Hukum antara Developer dengan Konsumen dan Bank

Hubungan hukum antara konsumen dengan developer terjadi disebabkan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, dikarenakan adanya penawaran produk dari developer yang pada umumnya ditawarkan melalui berbagai media, misalnya iklan di surat kabar atau melalui brosur. Ketertarikan konsumen terhadap penawaran yang diajukan oleh developer tersebut kemudian memunculkan kesepakatan bersama antara konsumen dengan developer yang dibungkus melalui perjanjian tertulis baik berupa Surat Pesanan Rumah atau Perikatan Perjanjian Jual Beli Rumah. Perjanjian tertulis ini biasanya telah disaksikan oleh pihak developer yakni dalam suatu bentuk form atau yang dikenal dengan istilah perjanjian standar atau perjanjian baku.

Hubungan hukum antara developer dengan konsumen dalam perjanjian ini intinya adalah hubungan hukum untuk melakukan jual beli rumah. Dengan demikian perjanjian itu disebut dengan perjanjian jual beli rumah yang merupakan suatu perjanjian timbal balik, yang tentunya saling menimbulkan kewajiban diantara para pihak yang disebut juga perjanjian obligatoir. Developer berkewajiban untuk membangun kemudian menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan; sebaliknya konsumen berkewajiban untuk membayar harga rumah yang telah disepakati secara bertahap, termasuk didalamnya dengan fasilitas KPR dari Bank. Artinya,

prestasi developer adalah berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu, sedangkan prestasi konsumen adalah memberikan sesuatu.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dikatakan karakter hubungan hukum antara developer dengan konsumen adalah hubungan timbal balik, dimana kedua belah pihak berkewajiban atas suatu prestasi dan sekaligus berhak atas suatu prestasi dari pihak lainnya. Akibat dari karakter hubungan hukum tersebut, maka masing-masing pihak dapat menuntut untuk dipenuhinya prestasi baik berdasarkan isi perjanjian atau ketentuan undang-undang.¹²³

Karakter hubungan hukum antara developer dengan bank merupakan hubungan kerjasama atau kemitraan dalam bisnis. Artinya kedua belah pihak merupakan pihak saling berkepentingan terhadap konsumen yang sama. Konsumen sebagai pembeli unit rumah dari developer yang akan mendapat kucuran dana melalui fasilitas KPR dari bank untuk melunasi pembayaran harga rumah kepada developer.

Hubungan kemitraan ini dimulai dengan penyerahan data kelengkapan administrasi kredit dari konsumen dan data rumah dari pihak developer kepada pihak bank. Data-data tersebut merupakan informasi yang sangat penting bagi Bank untuk memproses permohonan KPR dari konsumen, yang bilamana disetujui, berarti developer juga memperoleh kepastian terkait dengan pelunasan dari harga penjualan unit rumah kepada konsumen.¹²⁴

¹²³ Muhammad, "Tanggung Jawab Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah". *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, hlm. 47.

¹²⁴ *Ibid.*, hlm. 49.

Data rumah yang akan dibeli oleh konsumen dari developer diberikan kepada pihak bank disertai dengan suatu persyaratan dari developer berupa jaminan bahwa bangunan rumah dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan yang memenuhi standar, syarat dan ketentuan terkait bangunan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan jaminan seperti inilah, pihak bank akan melakukan pemeriksaan atau penilaian keadaan rumah baik dilakukan sendiri oleh bank maupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga (appraisal) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan atas KPR yang diberikan konsumen.

Karakter hubungan antara konsumen dengan pengembang/developer dan bank adalah hubungan timbal balik dalam suatu perjanjian jual beli rumah, yang dalam praktiknya dapat terjadi beberapa variasi perjanjian untuk menuangkan kesepakatan jual beli rumah. Karakter hubungan antara konsumen dengan pihak bank disamping hubungan kemitraan, dapat juga sekaligus terjadi hubungan pinjam-meminjam. Artinya disini pihak bank sepakat memberikan pinjaman sejumlah dana kepada pihak developer, sebagai tambahan modal bagi developer untuk melaksanakan pembangunan perumahan. Sebaliknya pihak developer sepakat untuk mengembalikan pinjaman dana tersebut dengan melakukan pemotongan dari suatu rekening khusus yang disebut "*escrow account*" atas hasil penjualan perumahan oleh developer kepada para pembeli atau konsumen.¹²⁵

¹²⁵ *Ibid.*, hlm. 51.

B. Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah

Perjanjian kredit yang cukup banyak peminatnya adalah perjanjian kredit jual beli rumah. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam perjanjian jual beli tersebut pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan oleh karena itu berhak pula untuk menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam pengertian perjanjian jual beli itu adalah:

1. adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.¹²⁶

Perjanjian jual beli merupakan salah satu peristiwa hukum. Setiap peristiwa hukum tentu saja ada subjek dan objek hukum. Dalam konteks perjanjian jual beli yang dapat menjadi subjeknya adalah semua orang dan badan hukum, tentu saja dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa menurut undang-undang dan atau sudah kawin dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Objek perjanjian jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, dan yang tidak berkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

1. benda atau barang orang lain;
2. barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkotika;
3. bertentangan dengan ketertiban;
4. bertentangan dengan kesusilaan.

¹²⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 49.

Apabila dihubungkan dengan perjanjian jual beli rumah, maka subjeknya bisa semua orang dan badan hukum yang menurut undang-undang cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli rumah yaitu rumah.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian permulaan atau perjanjian *obligator*. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian permulaan, maka di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan jika syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Setelah syarat untuk jual beli tersebut telah terpenuhi, maka para pihak harus menghadap kembali untuk melakukan penandatanganan akta jual belinya sebagai realisasi perjanjian pengikatan jual beli. Artinya, perjanjian pengikatan jual beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini dikarenakan antara lain harga pembelian belum lunas dan/atau objek jual beli belum sempurna. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia untuk membeli.¹²⁷

KPR merupakan suatu fasilitas kredit konsumtif yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah dan pembayarannya dilakukan secara angsuran berdasarkan jangka waktu dan bunga yang telah ditentukan. Kepemilikan tempat tinggal merupakan salah satu sarana

¹²⁷ *Ibid.*

angsuran bagi orang yang berkeinginan untuk memiliki rumah secara sistem angsuran dengan penambahan bunga.¹²⁸

Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu:

1. Debitur (konsumen) yaitu konsumen rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.
2. Kreditur yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.
3. Developer (pengembang), yaitu pihak pembangun proyek-proyek perumahan, dimana rumah-rumah tersebut akan dijual kepada pembeli, baik secara tunai ataupun kredit.

Pengajuan kredit pemilikan rumah dilakukan dengan membuat perjanjian antara pihak bank dengan nasabah. Langkah awal pemberian kredit pemilikan rumah dilakukan dengan membuat perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang (developer). Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah dengan bank sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut dengan pembebanan rumah kepada lembaga jaminan hak tanggungan. Dalam konstruksi hukum yang demikian, maka selanjutnya si pembeli adalah debitur, bank adalah kreditur, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan KPR.

¹²⁸ Natalia, "Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Malang)", dalam *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 2, No. 2, Februari 2015, hlm. 2.

Debitur terikat kepada segala sesuatu yang termaktub dalam perjanjian KPR. Dalam perjanjian tersebut diatur bahwa bank akan membiayai pembelian rumah yang debitur inginkan, sehingga nantinya debitur hanya tinggal membayar biaya pinjaman rumah dengan tambahan bunga jumlah tertentu kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui bersama. Perjanjian KPR ini termasuk perjanjian kredit jangka panjang, karena berlangsung antara 10-15 tahun. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitur ini merupakan suatu pencerminan dari asas kebebasan berkontrak.

Buku II Pasal 167 KUH Perdata mengatur bahwa semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan, atau pemindahtanganan barang tidak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan. Mengenai ketentuan perjanjian juga telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UUPK), yang terdapat dalam Bab V tentang “Ketentuan Pencantuman Klausula Baku”, yang hanya terdapat dalam Pasal 18. Pasal 18 tersebut secara prinsip mengatur larangan-larangan bagi para pelaku usaha yang membuat perjanjian baku. Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 tersebut, dalam Pasal 8 ayat (3) dinyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pada prinsipnya UUPK tidak melarang developer (pengembang) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) UUPK.

Peraturan lebih khusus yang mengatur perjanjian jual beli rumah terdapat dalam Kepmenpera Nomor 09/1995 yang mengatur bahwa akta jual beli tanah dan bangunan rumah harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Berdasarkan aturan-aturan hukum yang dijelaskan tersebut, maka dalam pembuatan perjanjian jual beli rumah harus dibuat dalam bentuk akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, yang dalam hal ini pejabat berwenangan yang dimaksud adalah PPAT. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atau satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian yang dilakukan dalam bidang perumahan akan melahirkan dokumen-dokumen hukum (*legal documents*) yang penting, antara lain:

1. PPJB, dibuat antara pengembang dan konsumen. Dokumen ini membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual rumah dan tanah kepada konsumen, sedangkan konsumen membeli rumah dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jualnya, baik dalam bentuk pembayaran tunai maupun dengan fasilitas KPR dari bank. Pembuatan PPJB biasanya mengatur hal-hal pokok mengenai objek, developer, konsumen, waktu pelunasan dan waktu penandatanganan akta jual beli.
2. Akta jual beli. Berdasarkan Pasal 617 KUH Perdata, Kepmenpera Nomor 09/1995 dan PP 24/1997, akta jual beli harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT dan berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/1995 akta jual beli dapat dilakukan setelah dipenuhinya aspek-aspek sebagai berikut:
 - a. Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;

- b. Konsumen telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
 - c. Proses permohonan hak guna bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat hak guna bangunan terdaftar atas nama penjual.
3. Perjanjian KPR. Diperlukan jika konsumen melakukan pembelian rumah melalui fasilitas KPR dari bank. Dokumen ini menunjukkan adanya hubungan hukum antara konsumen dan bank pemberi KPR. Dalam perjanjian KPR antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan KPR, besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman, serta jaminan pinjaman yaitu rumah yang dibeli dari developer.¹²⁹

Dokumen-dokumen tersebut di atas sangat penting untuk diketahui agar dapat mengupayakan sejauh mana perlindungan konsumen diakomodir dalam instrumen hukum perdata. Oleh sebab itu penting pemahaman sejak awal terhadap dokumen-dokumen sebelum membeli rumah. Berkaitan dengan berbagai dokumen tersebut, menunjukkan ada beberapa tahapan transaksi dalam melakukan jual beli perumahan antara developer dan konsumen, yaitu:

1. Transaksi pada saat pemesanan yang biasa dilakukan pada saat *launching* atau pameran perumahan, konsumen mendapat penjelasan secara lisan dari pengembang atau agen pemasarannya. Apabila tertarik, konsumen diminta menandatangani draft surat pesanan.
2. Transaksi pada saat penandatanganan perjanjian perikatan jual beli (PPJB), dan terakhir transaksi pada saat penandatanganan akta jual beli.¹³⁰

Saat perjanjian kredit dilakukan dan nasabah telah menyetujui ketentuan bank atau yang dikenal dengan ketentuan baku dari terkait dengan harga rumah, uang muka, jumlah angsuran dan spesifikasi rumah. Nasabah kemudian mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Ketentuan dan formulir yang telah ditentukan oleh bank merupakan ketentuan yang telah dibakukan oleh bank yang

¹²⁹ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 93.

¹³⁰ Ellice Tanfilia, "Pertanggungjawaban Developer Terhadap Pembangunan yang Tidak Sesuai Brosur Penawaran Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", *Skripsi* (tidak dipublikasikan), Batam: Universitas Internasional Batam, 2016, hlm. 46.

disebut dengan perjanjian standart. Apabila nasabah telah menyetujui ketentuan bank serta mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh bank, kemudian disetujui oleh bank atas permohonan pengajuan KPR, maka terjadi kesepakatan dan dibuatlah akta perjanjian KPR. Perjanjian KPR antara nasabah dengan bank termasuk di dalam perjanjian konsensuil yaitu bahwa perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat serta mengakibatkan timbulnya hubungan hukum antara bank dan nasabah yang menimbulkan hak dan kewajiban. Antara bank dengan nasabah yang berakibat mengikatnya suatu perjanjian atau disebut *pacta sunt servanda*.

Saat terjadi akad perjanjian kredit, semua pihak harus hadir dan turut serta di dalam proses perjanjian kredit yang dibuat. Artinya “kata sepakat” terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian KPR antara nasabah dengan pihak bank. Setelah ditandatanganinya akta perjanjian KPR maka dibuatlah perjanjian pelunasan hutang yang berisi kewajiban nasabah untuk membayar kembali serta melunasi hutangnya kepada bank dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Setelah akta pengakuan hutang dibuat oleh notaris, maka dibuatlah akta jual beli dimana antara developer dengan nasabah terjadi perjanjian peralihan hak, yaitu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya atas nama PT yang menaungi developer menjadi hak milik dari nasabah, sedangkan antara bank dengan nasabah terjadi perjanjian peralihan hutang yang dimana semua hal tersebut tercantum dalam perjanjian pembiayaan. Penyerahan sertifikat atas rumah dilakukan sebelum akad perjanjian KPR dibuat dan ditandatangani oleh para

pihak. Selain itu di dalam perjanjian pengakuan hutang untuk menjamin pelunasan hutang nasabah dengan menjaminkan akta pemilikan atas tanah dan bangunan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan antara nasabah dengan bank.¹³¹

Perjanjian KPR termasuk dalam perjanjian sewa beli, karena selama rumah tersebut belum lunas dan masih mengangsur maka nasabah adalah pihak penyewa, namun ketika semua telah dibayar lunas, maka menjadi milik nasabah sebagai konsumen, yang kemudian terjadi peralihan hak milik, maka rumah dan sertifikat hak milik diserahkan oleh bank kepada nasabah dan menjadi hak milik nasabah. Artinya selama nasabah belum melunasi hutangnya secara mengangsur, maka otomatis dapat dikatakan sebagai penyewa, namun setelah membayar lunas hutangnya, maka nasabah dapat dikatakan sebagai pembeli dari rumah yang diangsurnya itu.¹³²

C. Hak dan Kewajiban Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah yang dalam beberapa dekade marak di Indonesia, tentunya akan melibatkan beberapa pihak, yaitu nasabah selaku debitur, bank sebagai penyedia jasa keuangan yang dikenal dengan kreditur, serta developer selaku penyedia/pelaku usaha perumahan. Ketiga pihak tersebut dalam prosesnya tidak terlepas dari hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait perjanjian dan kesepakatan untuk melakukan hak serta kewajiban yang tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati bersama-sama. Kesepakatan yang telah

¹³¹ Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, “Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, melalui <http://www.eprints.ums.ac.id>., diakses tanggal 6 Agustus 2020.

¹³² *Ibid.*

diambil tentu saja menimbulkan tanggung jawab hukum yang mengikat diantara para pihak dalam perjanjian KPR. Apabila dalam kepentingan tersebut terjadi kesalahan dan para pihak melanggar perjanjian yang telah dibuat maka dapat dikatakan wanprestasi.¹³³

Adanya perjanjian yang dilakukan dipastikan akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban. Begitu pula ketika seorang konsumen membeli rumah melalui fasilitas KPR akan dibebani hak dan kewajiban kepada pihak bank. Dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR nasabah sebagai debitur merupakan konsumen. Menurut Pasal 4 UUPK, hak-hak konsumen, yaitu:

- (1) hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas;
- (2) hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh konsumen;
- (3) hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa;
- (4) hak atas informasi yang benar dan jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- (5) hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut, dan lain-lain.

Kewajiban konsumen (nasabah, debitur) adalah memenuhi kewajiban atas pembayaran sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB secara tepat waktu. Konsekuensi dari keterlambatan membayar kewajiban adalah dikenakannya denda dan teguran, bahkan apabila dalam jangka waktu tertentu kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pengikatan jual beli dapat dibatalkan dan uang yang telah dibayar akan dikembalikan setelah

¹³³ *Ibid.*

dikurangi biaya ganti rugi bagi pengembang dan pihak bank. Selain itu konsumen juga wajib memenuhi kewajiban dalam hal pembebanan biaya yang akan timbul kemudian di dalam perjanjian jual-beli yang dilaksanakan.

Biaya dimaksud adalah harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian. Meskipun mengenai hal ini tidak diterapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh karena apabila harga itu berupa barang makanan maka perjanjian berubah menjadi perjanjian “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, maka perjanjian akan menjadi perjanjian kerja, dan begitu selanjutnya.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun diperkenankan untuk menyerahkan perkiraan atau penentuan soal pihak ketiga. Dalam hal yang demikian, maka jika pihak ketiga tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian. Adapun yang menjadi tanggung jawab konsumen adalah:

1. Membayar harga barang yang telah disepakati. Jika ternyata konsumen tidak membayar harga barang yang telah disepakati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan, karena hal yang demikian itu merupakan wanprestasi.
2. Melakukan pembayaran tepat waktu pada waktunya. Apabila barang yang dijual belum dibayar oleh si konsumen, penjual tidak diwajibkan atau diharuskan menyerahkan barang yang dijualnya itu, kecuali si penjual sendirian mengizinkan penundaan pembayaran oleh konsumen.
3. Menanggung biaya akta jual beli, jika tidak diatur sebaliknya dalam perjanjian.

D. Hak dan Kewajiban Perbankan dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Salah satu alternatif paling mudah untuk mendapatkan rumah yang layak dan yang diinginkan adalah melalui kredit bank. Berdasarkan Pasal 4 UUP, bahwa tujuan perbankan adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Fungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana ternyata berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga dalam hal ini perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan oleh masyarakat. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang sifatnya produktif, yang berguna untuk pencapaian dan sasaran pembangunan.¹³⁴

Perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya menggunakan asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal itu dikarenakan dana-dana yang dipergunakan oleh perbankan adalah dana yang diperoleh/berasal dari masyarakat, sehingga bank harus dapat mempertanggungjawabkan dana-dana yang dipergunakan untuk menyalurkan kepada masyarakat yang memerlukan guna meningkatkan taraf hidupnya. Perbankan juga merupakan lembaga keuangan yang praktis untuk menyimpan maupun menyalurkan kepada masyarakat, yang merupakan fungsi utama perbankan.¹³⁵

¹³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Anek Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2011, hlm. 105-106.

¹³⁵ Yudi Priambodo, "Tinjauan Yuridis Kredit Pemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh Bank Rakyat Indonesia". *Skripsi* (tidak dipublikasikan), Depok: Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Kekhususan Hukum Ekonomi Universitas Indonesia, 2011, hlm. 1.

Pentingnya kepercayaan masyarakat terhadap bank telah menciptakan hubungan kepercayaan (*fiduciary*) antara bank dengan nasabah. Hubungan kepercayaan ini dapat terjadi karena bank memiliki fungsi dan peran yang unik di tengah-tengah masyarakat, yakni sebagai sandaran kepercayaan dan tempat yang aman untuk menyimpan uang.¹³⁶ Pada sisi lain, dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank juga terlibat dalam masalah-masalah internal perusahaan dan berbagai individu (nasabah), sehingga peranan bank ternyata telah melampaui hubungan tradisional antara debitur dan kreditor.¹³⁷

Berdasarkan karakteristik bank seperti di atas, maka hubungan bank dengan nasabah merupakan hubungan kepercayaan (*fiduciary*) yang dipandang sebagai salah satu pondasi usaha perbankan. Praktik perbankan modern, yang melibatkan struktur yang sangat kompleks, sehingga menyebabkan bank seringkali berperan sebagai penasihat (*financial adviser*), sehingga menimbulkan kepercayaan dan kerahasiaan (*confidentiality*) sekaligus, yang pada tahap selanjutnya menghasilkan *fiduciary duty* terhadap bank ketika berurusan dengan nasabahnya. Dengan demikian pihak bank berkewajiban untuk mengungkapkan (*aduty to disclose*) seluruh fakta material (kinerja bank) kepada nasabahnya, apabila bank memiliki pengetahuan yang sangat penting bagi nasabahnya.¹³⁸

Selaras dengan perkembangan yang ada, perbankan mengeluarkan produknya dengan memberikan KPR kepada masyarakat. Rumah merupakan

¹³⁶ *Ibid.*, hlm. 2.

¹³⁷ Yunus Husein, *Rahasia Bank Privasi Versus Kepentingan Umum*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2003, hlm. 118-119.

¹³⁸ Zulkarnain Sitompul, *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan Tentang Pendirian Lembaga Penjamin Simpanan Di Indonesia*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2002, hlm. 31-32.

sesuatu yang sangat penting dibutuhkan oleh masyarakat karena merupakan kebutuhan primer. Dengan adanya KPR yang disediakan oleh pihak perbankan, masyarakat diberikan kemudahan untuk memiliki rumah dengan cara yang sangat mudah dan murah yaitu cicilan atau angsur.

Adanya pembayaran melalui cicilan atau angsur kepada pihak bank menjadikan masyarakat tidak perlu lagi membeli rumah dengan membayar secara penuh harga rumah, yang menjadi kendala saat ini bagi sebagian masyarakat. Untuk dapat membeli rumah dengan harga kontan, tentunya membutuhkan uang dalam jumlah yang tidak sedikit, karena kebutuhan masyarakat yang kian banyak. Dengan fasilitas KPR masyarakat dimudahkan untuk dapat memiliki rumah dengan pembayaran yang lebih ringan.

Terjadinya perjanjian kredit antara konsumen (nasabah, debitur) dengan pihak bank tentunya menimbulkan hubungan hukum yang saling terkait. Hubungan hukum itu kemudian bermuara pada hak dan kewajiban masing-masing.

Pihak bank sebagai kreditur yaitu pihak bank sebagai penyandang dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli developer (pengembang). Kewajiban utama bank dalam KPR adalah memberikan kredit sesuai dengan porsi yang dimohonkan oleh pemohon kredit. Dalam praktiknya, kredit diberikan maksimal 70 % dari jumlah harga objek keseluruhan. Dalam hal KPR biasanya pihak bank telah melakukan pelunasan dan membayarkan harga objek rumah kepada pihak pengembang, sehingga nantinya konsumen KPR yang langsung

berhubungan dengan pihak bank. Namun, hal ini juga tergantung kesepakatan yang telah disepakati sebelum dilakukan diantara para pihak.

Kewajiban bank yang lain dalam jual beli rumah melalui fasilitas KPR adalah:

1. Memberi kemudahan bagi nasabah untuk dapat memperoleh informasi secara lengkap dan tepat mengenai KPR;
2. Mengembalikan agunan, ketika KPR telah lunas sesuai dengan lamanya waktu kredit yang disepakati maksimal 20 tahun;
3. Melakukan pengawasan terhadap debitur (nasabah) apabila melakukan kesalahan yang dapat berakibat pada adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan bank selaku kreditur dalam perjanjian KPR.

Kewajiban bank atas nasabah di dalam perjanjian KPR tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada konsumen yang akan membeli rumah secara kredit. Selain itu memberikan kemudahan bagi nasabah untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit yang telah ditentukan pada awal sebelum terjadinya kesepakatan antara para pihak (bank dan nasabah).

Bank sebagai kreditur mempunyai hak untuk memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan dari konsumen sebagai debitur. Selain itu kreditur juga berhak atas pembayaran angsuran ditambah dengan beban bunga ataupun denda. Kreditur juga berhak atas agunan/jaminan terhadap dana yang telah dikeluarkannya tersebut guna menjaga risiko yang mungkin timbul.

E. Hak dan Kewajiban Developer dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 merupakan salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia, yang berjalan seiring dengan tujuan pembangunan nasional yakni untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu indikator tercapainya kesejahteraan rakyat tersebut adalah dengan terpenuhinya kebutuhan perumahan yang layak, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.¹³⁹

Tujuan pembangunan perumahan untuk menekankan pada urgennya lingkungan sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera. Namun, fakta di lapangan terbatasnya kemampuan finansial setiap individu untuk memperoleh rumah tempat tinggal yang sesuai dengan harapan mereka.¹⁴⁰

Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai, namun perumahan telah menjadi *life style* (gaya hidup), memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang merupakan salah

¹³⁹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009, hlm. 28.

¹⁴⁰ Fanny Amalul Arifin, "Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Kontrak Jual Beli Rumah dan Hubungan Hukumnya dengan Perlindungan Konsumen (Studi di PT. DLM Surabaya)". *Karya Ilmiah*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2013, hlm. 4.

satu pola pengembangan diri, serta sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.¹⁴¹

Pemerintah sebenarnya telah berperan aktif untuk menyediakan sarana perumahan bagi rakyat terutama yang berpenghasilan menengah dan rendah, melalui pembangunan perumahan yang selama ini dilakukan oleh Perumnas. Melihat usaha pengadaan rumah bagi rakyat sebagai pasar potensial untuk meraup keuntungan, maka tidak heran jika banyak perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh subur untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi rakyat. Perusahaan yang bergerak pada industri properti tersebut dikenal dengan istilah *developer* atau pengembang.¹⁴²

Istilah *developer* berasal dari bahasa Inggris yang artinya pembangun atau pengembang. Pengertian perusahaan pembangunan perumahan terdapat dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, yang menjelaskan perusahaan pembangunan perumahan adalah:

Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) golongan, berdasarkan kepemilikan dan sasaran pembangunan perumahan, yaitu:

¹⁴¹ Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004, hlm. 24.

¹⁴² Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni, "Tanggung Jawab Hukum Pengembangan Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman". *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, Universitas Jember, Jember, 2013, hlm. 2.

1. Perusahaan pengembangan milik negara. Perusahaan ini identik dengan Perum Perumnas, selain bertujuan menjaring keuntungan, tetapi juga menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.
2. Perusahaan pengembang swasta. Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah keatas maupun kebawah. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dengan organisasi Real Estate Indonesia, yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan di Indonesia.¹⁴³

Kewajiban developer sebagai penjual diatur mulai dari Pasal 1473 KUH Perdata, dimana penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa ia mengikat diri dalam persetujuan jual beli. Lantas lebih lanjut pasal tersebut memberikan suatu “interpretasi”. Segala sesuatu yang kurang jelas dalam persetujuan jual beli atau yang mengandung pengertian ganda harus diartikan sebagai maksud yang “merugikan” bagi pihak penjual. Apabila Pasal 1473 KUH Perdata tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya, yaitu Pasal 1474 KUH Perdata. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua:

- a. kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*) bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

Selain kewajiban di atas, masih ada kewajiban lain dari penjual, yaitu:

1. Menjamin bahwa barang yang dijual baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual-beli.
2. Penjual juga bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau dapat mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli tahu keadaan tersebut, ia tidak akan membeli barang tersebut atau membelinya dengan harga yang kurang dari harga yang telah disepakati.

¹⁴³ Dyah Rahmawati, *op.cit.*, hlm. 41.

Apabila ditinjau dari UUPK, maka developer dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha. Pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 3 UUPK ditegaskan yaitu:

Setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Dalam penjelasan UUPK menyebutkan bahwa perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain. Dengan demikian pelaku usaha dalam UUPK sangat luas, karena pengertiannya tidak dibatasi hanya pada produsen saja, melainkan hingga pihak terakhir yang menjadi perantara antara produsen dan konsumen, seperti agen, distributor dan pengecer (konsumen perantara).

Pelaku usaha dalam hal ini developer dalam bertindak dan berhubungan dengan pihak-pihak yang terkait dengan kepentingan bisnisnya tentu harus mempunyai tanggung jawab. Salah satunya tanggung jawab pelaku usaha dengan konsumen adalah dalam melakukan hubungan hukum. Demi kelancaran hubungan hukum tersebut, maka perlu diterapkan ketentuan-ketentuan yang berlaku agar hukum dapat berjalan dengan tertib, lancar, dan teratur serta mempunyai kepastian hukum. Hubungan hukum tersebut diikat dengan suatu perikatan atau perjanjian yang memberikan konsekuensi hukum yaitu adanya hak dan kewajiban. Pasal 6 UUPK, mngatakan bahwa hak pelaku usaha (developer) adalah:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban developer sebagai pelaku usaha menurut ketentuan Pasal 7

UUPK adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kewajiban developer adalah menyerahkan barang yang sudah dibayar dan menjamin konsumen dapat memiliki barang dengan tenang serta bertanggung-jawab pada cacat-cacat yang tersembunyi. Haknya adalah menerima pembayaran dan berhak mengalihkan perjanjian kepada pihak ketiga (bank) dalam urusan pembayaran.

Kewajiban developer (pengembang) tertuang dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual beli Rumah Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yaitu:

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut;
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada konsumen, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan penjual antara lain seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir, dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter.
Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
 - a. Surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat izin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Khusus untuk DKI Jakarta Surat Izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah.
 - b. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, bahwa yang bersangkutan (developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
 - c. Surat izin mendirikan bangunan.
3. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
4. Apabila penjual lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan sebesar 2/1000 (dua per-seribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
5. Apabila penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut, maka pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Hak developer atau pengembang adalah menerima pembayaran atas harga jual beli rumah yang telah disepakati bersama. Untuk hal KPR, biasanya akan dicantumkan bahwa pihak pengembang berhak mengalihkan perjanjian kepada

pihak ketiga (dalam hal ini pihak bank), sehingga nantinya untuk hal pembayaran, konsumen langsung berhubungan dengan pihak bank penyalur KPR.

Pengajuan KPR dilakukan dengan membuat perjanjian antara pihak bank dengan nasabah. Langkah pertama pemberian KPR dilakukan dengan membuat perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang (developer). Proses ini kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya perjanjian kredit antara pembeli rumah dengan bank sebagai pihak yang membiayai pembelian rumah tersebut dengan pembebanan rumah tersebut kepada lembaga hak tanggungan.

Dalam konstruksi hukum, maka si konsumen adalah debitur sedangkan bank adalah kreditur, dan rumah beserta tanah milik debitur akan menjadi jaminan bagi pelunasan KPR. Debitur terikat kepada segala sesuatu yang termaktub dalam perjanjian KPR. Dalam perjanjian tersebut diatur bahwa bank akan membiayai pembelian rumah yang debitur inginkan, sehingga nantinya debitur hanya tinggal membayar biaya pinjaman rumah dengan tambahan bunga jumlah tertentu kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui bersama. Perjanjian KPR ini termasuk perjanjian kredit jangka panjang, karena berlangsung antara 10-15 tahun. Perjanjian yang dibuat antara bank dengan debitur merupakan suatu pencerminan dari asas kebebasan berkontrak.

Apabila ditelaah, perjanjian antara konsumen dan developer di dalam proses jual beli secara kredit dalam kepemilikan rumah, maka jika konsumen telah menyetujui perjanjian kredit kepemilikan rumah, terjadilah kesepakatan dimana konsumen menandatangani kepemilikan rumah sehingga timbul perjanjian, serta rumah tersebut masih menjadi agunan. Developer sebagai penyedia perumahan

melakukan perjanjian kerjasama dengan bank bahwa developer akan menyerahkan kepemilikan rumah tersebut kepada konsumen yang telah menyetujui melakukan kredit pemilikan rumah yang diajukan kepada bank. Hal tersebut berdasarkan pada fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang diatur secara jelas oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan No. 20/PRT/M/2014 dan No. 21/PRT/M/2014 tertanggal 10 Desember 2014.

Sebelum melakukan perjanjian, bank di dalam memberikan kredit pemilikan rumah harus melakukan analisis terlebih dahulu terhadap nasabah yang akan mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah, agar kredit yang diberikan oleh bank adalah kredit yang tidak mudah menjadi kredit macet.¹⁴⁴

Mengacu kepada Pasal 1131 KUH Perdata, bahwa hak seorang kreditur terhadap debitur yaitu segala kebendaan si berhutang (debitur), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Kewajiban bank atas konsumen dalam perjanjian KPR tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada konsumen yang akan membeli rumah melalui fasilitas kredit. Selain itu, memberikan kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit yang telah ditentukan pada awal sebelum terjadinya kesepakatan antara para pihak (yaitu bank dan konsumen).¹⁴⁵

¹⁴⁴ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek; Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan, Konsumen, Kartu Kredit*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 64.

¹⁴⁵ Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, *loc.cit.*

Berdasarkan teori kepastian hukum maka perjanjian yang dilakukan konsumen sebagai konsumen rumah, dengan bank dan developer menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Perjanjian yang dilakukan oleh ketiga pihak tersebut, memastikan bahwa ketiganya telah mengikat diri dalam perjanjian yang harus ditaati oleh ketiganya. Ada konsekuensi hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian. Adanya perjanjian yang dilakukan oleh ketiga pihak tersebut, tentunya memberikan kepastian apa yang harus dilakukan oleh ketiga pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas KPR.

Terjadinya perjanjian jual beli perumahan memastikan bahwa konsumen berkewajiban untuk membayar harga rumah yang telah disepakati dengan developer. Sedangkan pihak bank dengan adanya perjanjian jual beli perumahan tersebut, berkewajiban untuk menyerahkan dana kepada pihak developer sebagai modal bagi developer untuk membangun unit perumahan. Untuk pihak developer (pengembang) sendiri, perjanjian jual beli rumah yang telah disepakati bersama, memastikan bahwa pihak developer harus membangun unit rumah seperti yang diinginkan oleh konsumen, karena telah menerima dana sebagai modal pembangunan unit perumahan yang berasal dari dana pinjaman bank.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan, misalnya terkait hak-hak konsumen. Perjanjian jual beli rumah sering kali merugikan hak-hak konsumen, karena perjanjian yang dilakukan, klausulanya adalah klausula baku. Meskipun secara hukum, perjanjian baku diperbolehkan. Hal inilah yang kemudian menjadi pemicu maraknya terjadi

pelanggaran hak-hak konsumen, sementara developer tidak tersentuh sama sekali apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, konsumen selalu berada dipihak yang salah dan kalah. Berdasarkan fakta dan kondisi tersebut, maka perlindungan hukum bagi konsumen atau konsumen unit perumahan masih belum maksimal, meskipun telah ada UUPK.

Berdasarkan teori perjanjian, maka perjanjian jual beli perumahan yang dilakukan oleh konsumen sebagai penjual, perbankan, serta developer, merupakan hubungan hukum mengenai harta benda. Hubungan hukum tersebut memastikan bahwa para pihak harus melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut. Salah satu norma hukum yang mengatur hubungan hukum di luar ketentuan KUH Perdata yaitu norma-norma hukum yang diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman serta UUPK.

Dalam hubungan hukum jual beli dan pemanfaatan rumah tinggal antara konsumen dan developer, pengelompokan norma-norma tersebut tercermin dalam setiap tahapan dan proses hubungan hukum, yang meskipun hubungan jual beli rumah tinggal antara konsumen dan developer didasarkan pada suatu perjanjian (perjanjian jual beli), namun ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UU Perumahan dan Permukiman serta UUPK tidak dapat dikesampingkan begitu saja sebagai norma-norma hukum perikatan yang lahir dari undang-undang yang berlaku sebagai hukum publik.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH AKIBAT KEWAJIBAN DEVELOPER YANG TIDAK DIPENUHI DIAKHIR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

A. Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu mengalami perkembangan sesuai dengan tipe rumah, fasilitas umum dan sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat sebagai konsumen. Developer sebagai pihak pengembang perumahan berkompetisi melalui promosi iklan diberbagai media baik cetak maupun elektronik yang menjanjikan banyak fasilitas plus berbagai bonus yang akan diperoleh oleh konsumen. Gencarnya promosi dan tawaran bonus yang menggiurkan tersebut, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan tempat tinggal yang terpadu dengan berbagai fasilitas pemukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hal setiap warga negara, yang dalam hal ini tertuju pada konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.¹⁴⁶

Penyediaan perumahan dalam skala besar memerlukan peran serta banyak pihak, selain pemerintah dapat juga melibatkan pihak swasta seperti pengusaha properti/real estate (developer), masyarakat dan lembaga lain yang terkait. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak, tidak dapat dipenuhi

¹⁴⁶ Muh. Anis, Nurfiah Anwar, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar”, dalam *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017, hlm. 98.

keseluruhannya pada ketersediaan dana pemerintah, sehingga memberikan peluang bagi perusahaan properti untuk membantu pemerintah dalam pengadaan rumah yang layak huni untuk masyarakat. Saat ini telah banyak perusahaan properti (developer) yang menawarkan berbagai tipe dan jenis hunian, seperti perumahan, apartemen atau rumah susun.¹⁴⁷

Yusuf Shofie mengatakan pemasaran yang dilakukan oleh developer yang cenderung tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen telah terlanjur menandatangani PPJB dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan bank pemberi KPR.¹⁴⁸

Banyak kasus sengketa antara konsumen dengan developer yang tidak menepati janjinya, sehingga konsumen dirugikan oleh developer akibat buruknya komitmen yang diajukan saat menawarkan produk. Konsumen dapat membeli rumah dengan sistem pemesanan baik secara tunai maupun kredit sesuai dengan kesepakatan antara konsumen dan developer. Faktanya dalam proses jual beli dengan penawaran, komitmen tentang konstruksi bangunan rumah hingga penyelesaian rumah tidak terpenuhi secara maksimal. Penawaran yang diberikan oleh pihak developer untuk menarik minat konsumen atas produk yang dipasarkan, pada kenyataannya tidak sesuai dengan apa yang diberikan kepada konsumen. Mayoritas sengketa yang muncul antara konsumen dengan developer diantaranya dari segi kualitas bangunan yang dinilai kurang baik dan proses

¹⁴⁷ Natalia Salim, Endang Pandamdari, "Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli", dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, Desember 2019, hlm. 2.

¹⁴⁸ Yusuf Shofie, *op.cit.*, hlm. 86.

pembangunan rumah yang tidak tepat waktu. Ketika rumah telah jadi dan telah terjadi penyerahan rumah kepada konsumen, ternyata kualitas bahan-bahannya sangat buruk, misalnya keramik yang retak-retak, retak kecil yang sering terdapat di dinding, kusen pintu yang bergelombang dan lain-lain.¹⁴⁹

Mayoritas developer sebagai pelaku usaha perumahan telah menetapkan syarat-syarat perjanjian secara sepihak (perjanjian baku) tanpa memerhatikan dengan sungguh-sungguh kepentingan dan hak konsumen, sehingga bagi konsumen tidak ada kemungkinan untuk mengubah syarat-syarat yang telah dibuat guna memerhatikan kepentingannya. Intinya seluruh syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan jasa.¹⁵⁰ Bagi konsumen hanya ada pilihan “bersedia atau tidak sama sekali”. Berdasarkan fakta tersebut maka tidak heran jika Vera Blogger mengistilalkannya dengan “*take it or leave it contract*”. Artinya kalau calon konsumen setuju, perjanjian boleh dibuat, kalau tidak setuju silahkan pergi.¹⁵¹

Konsekuensi pertama jika konsumen mengambil pilihan pertama (*take it*) maka konsumen telah siap memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan

¹⁴⁹ Andhika Rizky Faulana, “Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah”, melalui <http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf>, diakses tanggal 10 Agustus 2020.

¹⁵⁰ Pembatasan tanggung jawab oleh penjual sangat sulit ditiadakan. Hal tersebut dikarenakan adanya perjanjian jual beli dengan pihak pembeli menggunakan perjanjian standar. Perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Mariam Darus Badruzaman, “Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia”, dalam *Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum Dan Pendidikan Hukum, Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan*, Bandung: Alumni, 1981, hlm. 96. Perjanjian baku model dan perumusannya tidak boleh dan tidak dapat diubah atau ditawarkan oleh pembeli. Perjanjian standar merupakan yang memuat klausula-klausula baku (*exoneratie clause*) yang telah ditentukan secara sepihak oleh penjual. Artinya bahwa pembeli tidak ikut serta untuk merumuskan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian. Lihat Chandra Dewi Puspitasari, “Tanggung Jawab Developer Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan”, dalam *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007, hlm. 4.

¹⁵¹ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 8.

oleh pengembang dan juga menanggung segala risiko yang berkaitan dengan kepemilikan rumah tersebut. Konsekuensi pilihan kedua (*leave it contract*) adalah konsumen tidak memperoleh rumah yang telah lama diidam-idamkan selama ini.

Konsumen yang telah menandatangani formulir perjanjian pengikatan jual beli, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir perjanjian pengikatan jual beli dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli berarti ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.¹⁵²

Semua pihak yang melakukan perjanjian pada hakikatnya memiliki iktikad baik, namun dalam perjalanannya, tidak jarang timbul wanprestasi dari salah satu pihak dalam perjanjian. Subekti mengatakan wanprestasi merupakan tindakan debitur yang tidak memenuhi janjinya dalam perjanjian atau melanggar perjanjian dengan melakukan apa-apa yang tidak boleh dilakukan, atau alpa, lalai atau mengingkari janji.¹⁵³

Pasal 1234 KUH Perdata menentukan yang dimaksud prestasi yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, sebaliknya seorang dinilai wanprestasi jika:

1. Tidak melaksanakan yang disanggupi untuk dilaksanakan;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak seperti yang dijanjikan

¹⁵² Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, “Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)”, dalam *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, Tahun 2016, hlm. 4-5.

¹⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian... op.cit.*, hlm. 45.

3. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi terlambat;
4. Melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Dalam jual beli tanah dan bangunan, pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila:

1. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya;
2. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan;
3. Pihak penjual telah merubah bentuk dari bentuk aslinya.¹⁵⁴

Berdasarkan alasan terhadap seseorang dapat dikatakan wanprestasi dalam hal jual beli tanah dan bangunan, maka sebenarnya jika ditelaah secara lebih lanjut, ditemukan banyak developer yang wanprestasi terhadap konsumen dalam pengadaan perumahan bagi rakyat. Hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya sengketa yang terjadi antara developer dengan konsumen terkait dengan fasilitas perumahan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah.

Peristiwa-peristiwa yang sering dikategorikan sebagai *overmacht/force majeure* sebagai keadaan memaksa memiliki 2 (dua) akibat permanen (sering disebut dengan absolut) dan sementara (sering disebut dengan relatif). Dalam hal *overmacht/force majeure* yang absolut oleh karena akibat dari peristiwa permanen maka perikatan menjadi batal. Artinya pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan. *Overmacht/force majeure* yang relatif

¹⁵⁴ Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan I*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 30.

karena sifatnya sementara maka prestasi hanya ditanggungjawabkan. Artinya prestasi menjadi hidup kembali apabila keadaan memaksa tidak pernah lagi atau berakhir.¹⁵⁵

Hubungan hukum konsumen dengan pengembang dilandasi oleh perjanjian jual beli dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra dari pengembang.¹⁵⁶ Dalam hukum perdata, pengembang yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, dibatalkan perjanjian tersebut, berpindah risiko dan pembayaran biaya perkara, karena pengembang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Salah satu kasus yang sering terjadi antara developer dengan konsumen adalah tidak diberikannya sertifikat rumah oleh developer kepada konsumen. Padahal konsumen telah membayar pembelian rumah baik secara kontan maupun kredit. Dengan ketentuan bahwa apabila pembayaran rumah tersebut telah dilunasi oleh pembeli, maka pihak developer akan menyerahkan sertifikat rumah yang sudah dibalik nama atas nama pembeli. Kenyatannya ada beberapa konsumen yang mengalami bahwa pembayaran rumah telah lunas tetapi sertifikat tidak diserahkan oleh pihak developer dengan berbagai alasan dan diminta bersabar

¹⁵⁵ Fajar Sugianto, *Perancangan & Analisa Kontrak*, Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2018, hlm. 17-18.

¹⁵⁶ Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Jakarta: Pustaka Maju, 2007, hlm. 5.

untuk menunggu,¹⁵⁷ hal ini juga yang terjadi di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan.

Akibat hukum yang diderita oleh konsumen terhadap wanprestasi developer yang tidak menyerahkan sertifikat rumah setelah pembayaran dilunasi sebagai berikut:

1. Status kepemilikan rumah belum jelas.

Konsumen telah melunasi harga rumah yang telah ditentukan oleh pihak developer, tetapi pembeli belum mendapatkan sertifikat rumah dengan alasan operator bahwa sertifikat dalam pengurusan. Kejadian seperti ini tentu saja merugikan pihak konsumen serta bertentangan dengan apa yang sudah disepakati bersama.

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah karena telah disahkan oleh Badan Pertanahan dan sudah dilakukan pengukuran terhadap tanah dan bangunan tersebut, sehingga status kepemilikan rumah menjadi jelas, dengan konsekuensinya tanah dan bangunan tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Apabila konsumen belum menerima sertifikat rumahnya, maka secara hukum status kepemilikan rumah tersebut menjadi belum jelas. Hal itu disebabkan pihak developer belum melakukan pemecahan terhadap surat tanah yang didirikan bangunan di atasnya, sehingga belum dapat dikatakan bahwa konsumen secara sah memiliki rumah tersebut.

¹⁵⁷ Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani, “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”, dalam *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII, No. 1, Juni 2017, hlm. 6.

Apabila status kepemilikan terhadap tanah dan rumah belum jelas, maka bagi pihak konsumen tentunya merasa dirugikan oleh pihak developer, karena status kepemilikannya masih tidak jelas serta dapat digugat oleh pihak lain. Berdasarkan kondisi tersebut tentunya konsumen punya hak untuk menagih kepada developer terkait sertifikat rumah tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah sepakati.

2. Konsumen tidak dapat mengalihkan/menjual.

Akibat dari tidak diperolehnya sertifikat oleh konsumen dari developer, maka konsumen tidak dapat mengalihkan hak milik atau menjual rumah tersebut, karena tidak memiliki sertifikat sehingga tidak ada yang mau membeli rumah karena tidak ada sertifikatnya.

Suatu pemindahan atau pengalihan hak menurut hukum perdata, terdiri atas 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran;
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.¹⁵⁸

Berdasarkan argumentasi di atas, dapat dipahami bahwa untuk melakukan penyerahan terhadap tanah dan rumah yang sudah dijual kepada pihak konsumen, maka harus dilakukan dengan penyerahan sertifikat yang telah

¹⁵⁸ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 72.

dibaliknamakan, barulah penyerahan kepemilikan rumah itu sah menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

3. Tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi sengketa.

Bukti kepemilikan rumah yang berupa sertifikat, sangat penting karena berkaitan dengan kekuatan hukum bagi pemilik rumah. Artinya setiap orang harus menghargai hak milik, dan dapat dipergunakan secara turun-temurun dan dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada orang lain. Setiap pembelian rumah dimana konsumennya belum mendapatkan sertifikat rumah walaupun telah membayar lunas rumah, yang hal ini jelas telah merugikan pihak konsumen karena apabila terjadi sengketa maka si pemilik rumah tidak memiliki kekuatan pembuktian dimuka hukum.

Argumentasi tersebut dapat dipahami, bahwa pemilik tanah dan bangunan yang tidak menunjukkan sertifikat kepemilikan tanah dan rumah, maka si pemilik rumah belum mendapatkan haknya secara sah karena tidak ada buktinya, sehingga apabila terjadi sengketa, maka si pemilik akan kesulitan untuk membuktikan bahwa tanah dan bangunan rumah itu miliknya.

Konsumen yang merasa dirugikan sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh developer/pengembang, maka si konsumen dapat mengajukan ganti rugi atau meminta pertanggungjawaban dari si penjual/ developer, sebagai akibat tidak diteruskannya sertifikat rumah yang telah dibayar lunas/kontan.¹⁵⁹

Adapun proses pengajuan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh konsumen, adalah:

¹⁵⁹ Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani, *op.cit.*, hlm. 10.

1. Konsumen dapat mengajukan keberatan kepada developer.

Pengajuan keberatan kepada developer sejalan dengan asas dalam perjanjian, yaitu kedua belah pihak harus beriktikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian, karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Berdasarkan hal tersebut, maka kedua belah pihak berkewajiban untuk melaksanakannya. Ketika hal tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh si penjual, maka sudah developer dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, ataupun melaksanakan tapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya, sehingga apa yang dilakukan oleh si konsumen adalah merupakan hak darinya agar mendapatkan kepastian dari pihak developer tentang status rumah yang telah dibelinya. Pihak developer karenanya mempunyai kewajiban untuk mengurus dengan iktikad baik sertifikat tersebut, seperti yang tertuang dalam perjanjian jual beli.

2. Konsumen dapat meminta uangnya kembali.

Apabila sertifikat tanah dan rumah tersebut belum juga diserahkan oleh pihak developer, maka pihak konsumen dapat mengajukan pengembalian uangnya kepada developer. Apabila dalam jangka waktu yang sudah melewati batas toleransi, maka pihaknya akan mengajukan keberatan dan meminta uangnya dikembalikan oleh pihak developer.

3. Konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Apabila pihak developer tidak juga dapat menyerahkan sertifikat hak milik terhadap rumah yang sudah dibeli secara kontan melalui developer, maka menurut hukum yang berlaku pihak konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, untuk memperjuangkan hak-hak konsumen agar dapat memperoleh haknya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Gugatan ke pengadilan ditujukan untuk mengajukan ganti rugi ke developer melalui pengadilan. Hal ini dibenarkan oleh undang-undang dan menjadi hak dari konsumen untuk mendapatkan sertifikasi kepemilikan rumah tersebut.

Salim dan Pandamdari mengatakan wanprestasi yang dilakukan oleh developer/pengembang berakibat hukum bagi developer itu sendiri, yaitu bertanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuatnya. Tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatu bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.¹⁶⁰

Dalam perspektif hukum perdata, tanggung jawab pihak yang melakukan wanprestasi diwujudkan dalam bentuk pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, seperti yang diutarakan oleh Djojodirjo bahwa ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian.¹⁶¹ Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata disebutkan kerugian (yang harus diganti) meliputi 3 (tiga) komponen, yaitu biaya (yang telah dikeluarkan), rugi (kerugian yang diderita), dan bunga (keuntungan yang diharapkan atau bunga).

¹⁶⁰ Natalia Salim, Endang Pandamdari, *op.cit.*, hlm. 13.

¹⁶¹ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979, hlm. 11.

Ganti rugi yang diberikan kepada konsumen karena kesalahan pelaku usaha juga diatur dalam Pasal 19 UUPK, yaitu:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat menggunakan barang yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- (2) Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, perawatan kesehatan atau pemberian santunan sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;
- (3) Pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu 7 hari setelah tanggal transaksi;
- (4) Pemberian ganti rugi pada ayat 1 dan 2 tidak menutup kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan 2 tidak berlaku bila pelaku usaha dapat membuktikan kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dapat dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:¹⁶²

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*). Tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*). Didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*). Didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja yang artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen merupakan tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yang mana pengembang (developer/pelaku usaha) bertanggung jawab

¹⁶² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

mutlak terhadap konsumen dalam pemesanan rumah, dari awal pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai terselesaikannya hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang maupun jasa yang merupakan hak konsumen yang diperdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah diatur dalam Pasal 19 UUPK merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha (developer) dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik di dalam maupun di luar kontrak, sebagai hasil dari memakai produk (membeli rumah dengan perjanjian KPR).¹⁶³

B. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Rumah Akibat Kewajiban Developer yang Tidak Dipenuhi Diakhir Kredit Pemilikan Rumah

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPP), memaklumkan bahwa kehadiran UUPP diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan fasilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

Terbitnya UUPP ini oleh pihak pengembang/developer/pelaku usaha properti dianggap membawa angin segar bagi dunia bisnis khususnya dalam

¹⁶³ Andhika Rizky Faulana, *loc.cit.*

bidang properti. Hal ini tentunya berdampak pada kebutuhan konsumen semakin banyak pilihan untuk membeli rumah dengan berbagai tipe sesuai dengan *budget* yang dimilikinya untuk pemenuhan kebutuhan hidupnya.

Terpenuhinya kebutuhan konsumen harus ada keseimbangan antara pengembang dan konsumen karena dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dan konsumen.¹⁶⁴ Keseimbangan dimaksud adalah pelaku usaha (developer) dan konsumen mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan baik oleh pelaku usaha maupun developer. Hak bagi konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban bagi konsumen merupakan hak bagi produsen.¹⁶⁵

Keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tidak atau kurang berfungsi dengan baik, terutama terkait hak-hak konsumen. Sering terjadi pelaku usaha/developer/pengembang lebih mencari keuntungan sebagai skala prioritas, namun sering abai terhadap hak-hak konsumen rumah.¹⁶⁶ Fakta bahwa kondisi konsumen yang sering sekali dirugikan hak-haknya, memerlukan peningkatan untuk melindungi hak-haknya itu, sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan.¹⁶⁷

Data yang dihimpun YLKI menunjukkan dari tahun ke tahun, pengaduan konsumen properti tercatat masih tinggi. Pengaduan terkait perlindungan

¹⁶⁴ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 195.

¹⁶⁵ Mulyadi Nitisusastro, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Bandung: Alfabeta, 2013, hlm. 252.

¹⁶⁶ Vindy Makakombo, "Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado, dalam *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015, hlm. 79.

¹⁶⁷ Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013, hlm. 4.

konsumen properti menempati urutan kedua setelah pengaduan konsumen perbankan. Sehubungan dengan hal tersebut YLKI menyampaikan dengan banyaknya pengaduan konsumen properti, seharusnya telah teridentifikasi bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen properti di Indonesia belumlah maksimal, meskipun UUPK telah terbit. Fakta tersebut seharusnya menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah (negara) untuk hadir dalam melindungi rakyat dari pelanggaran yang dilakukan oleh developer atau pelaku usaha perumahan.¹⁶⁸

Sebenarnya perlindungan hukum kepada konsumen perumahan terhadap wanprestasi yang dilakukan developer/pengembang telah termaktub dalam UUPK. Faktanya banyak terjadi wanprestasi dilakukan oleh pengembang.

Dalam korelasinya pemilikan rumah dari developer, perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dalam hukum jual beli rumah dan pemilik rumah serta perlindungan terhadap hak-hak konsumen untuk menikmati dan memanfaatkan segala sesuatu yang seharusnya diperoleh karena adanya perjanjian jual beli rumah dari developer. Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual yang dialami oleh konsumen, diantaranya mutu bangunan yang berada di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai, serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen, seperti penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial,

¹⁶⁸ Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, “Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen” dalam *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020, hlm. 5.

sertifikasi, rumah fiktif, perumahan ada di kawasan rawan banjir dan tanah longsor, dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur dan sarana media lainnya.¹⁶⁹

Permasalahan yang sering kali muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek tentang konsumen dengan keberadaan konsumen yang kerap berada pada pihak yang selalu dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di BPKN, pengaduan konsumen terhadap sektor perumahan terus menerus semakin meningkat mulai dari tahun 2016 sebanyak 11 %, tahun 2017 sebanyak 8 %, tahun 2018 sebanyak 42,86 %. Mayoritas permasalahan perumahan pada 3 tahap, yaitu:¹⁷⁰

1. Pra transaksi, seperti perizinan, status tanah, iklan, cara menjual, klausula baku;
2. Transaksi, seperti klausula baku dalam PPJB, berita acara serah terima, AJB, pemisahan sertifikat hak milik; dan
3. Pasca transaksi, permasalahan yang muncul adalah pengaduan konsumen/pembeli dan upaya penyelesaian sengketa masalah konsumen.

Berbagai macam cara pembelian rumah yang dilakukan oleh konsumen, baik pembelian dengan menggunakan fasilitas KPR, pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/*cash* lunak dan pembelian secara kredit *in-house*. Pembelian secara kredit *in-house* inilah yang selalu menimbulkan masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah

¹⁶⁹ Muh. Anis, Nurfiah Anwar, *op.cit.*, hlm. 284.

¹⁷⁰ Rani Shafira, Jeane Neltje Saly, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen”, dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm. 3.

memberikan dana, tenaga dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.¹⁷¹

Keputusan yang diambil oleh konsumen untuk melakukan pembelian dengan skema kredit *in-house* memiliki risiko yang sangat besar. Upaya perlindungan bagi konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap pelaku usaha.¹⁷²

Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen di atas, harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Apabila merujuk pada UUPK, proses/tahapan tersebut telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK, dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK;
2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal

¹⁷¹ Sudaryanto, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 46.

¹⁷² Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 12.

10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) UUPK;

3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) UUPK;
4. Kegiatan pasca transaksi penjualan barang dan/atau jasa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 dan 26 UUPK.

Berdasarkan teori kepastian hukum, jika salah satu pihak telah melakukan perjanjian jual beli, maka muncullah hak dan kewajiban antara pihak yang melakukan perjanjian. Nyatanya, banyak kasus yang terjadi ketika pihak developer wanprestasi, tidak ada kepastian hukum bagi konsumen unit rumah untuk menuntut hak-haknya yang tidak diberikan oleh developer, bahkan pihak penjual/developer tidak ada sama sekali dikenakan denda maupun ganti rugi yang dibebankan kepada developer. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati, belum memberikan kepastian hukum bagi konsumen pembeli unit rumah, meskipun harga untuk membeli unit rumah telah dilunasi oleh konsumen.

UUPK sejatinya memberikan keseimbangan hak dan kewajiban antara pihak konsumen dengan penjual (developer). Fakta yang terjadi di lapangan tidaklah seideal yang diinginkan. Artinya UUPK yang seharusnya memberikan perlindungan hukum maksimal kepada konsumen, belum terjadi secara baik. Hal ini ditengarai karena perjanjian standar yang dibuat oleh pihak developer, tidak memberikan ruang yang cukup luas bagi konsumen untuk memasukkan klausula yang diinginkan. Berdasarkan teori perlindungan hukum, maka konsumen unit

perumahan belum mendapatkan perlindungan secara maksimal. Perjanjian jual beli unit rumah hanya berpusat pada satu poros saja yaitu kewajiban konsumen dan hak developer. Isi perjanjian hanya menguntungkan satu pihak saja, tentunya mengurangi efektifitas perlindungan hukum terhadap konsumen, karena yang tertera pada isi perjanjian hanya terkait dengan denda-denda atau ganti rugi yang dikenakan kepada konsumen jika wanprestasi.

Semestinya perlindungan hukum tidak berat sebelah, karena filosofi dasar dibuatnya perlindungan hukum adalah bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan untuk satu golongan tertentu saja. Berdasarkan kondisi tersebut, maka perjanjian standar atau perjanjian baku yang selama ini terjadi pada mayoritas perjanjian jual beli harus ditinjau ulang atau bahkan dihapus saja. Hal ini mengingat, begitu banyaknya konsumen yang dirugikan akibat perjanjian standar tersebut, sehingga merugikan banyak orang.

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, ada tanggung jawab yang mesti dilaksanakan oleh para pihak disamping adanya hak dan kewajiban. Tanggung jawab ini harus dilaksanakan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Artinya perjanjian jual beli rumah, menghadirkan tanggung jawab hukum bagi para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian, serta bertanggung jawab apabila tidak melaksanakan isi perjanjian. Berdasarkan teori perjanjian, maka isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, wajib dijalankan oleh para pihak karena merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Isi perjanjian yang menjadi hubungan hukum antara para pihak menjadi acuan atau pedoman penting untuk melihat apakah perjanjian tersebut telah memberikan keadilan bagi masing-masing pihak (baik developer maupun konsumen yang melakukan perjanjian KPR). Hubungan hukum inilah yang dikemudian hari ketika isi perjanjian itu dalam tahap pelaksanaan, dapat dinilai berjalan secara adil dan efektif atau tidak. Seharusnya hubungan hukum antara para pihak dijalankan sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses lahirnya perjanjian KPR di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau, dimulai dari kata sepakat antara debitur dengan pihak perbankan. Calon debitur boleh WNI/WNA dengan usia minimal 21 (18 tahun khusus pegawai ASN/TNI/POLRI) tahun/sudah menikah. Tidak memiliki tunggakan kredit di bank manapun, membuka rekening simpanan di BRI. Serta menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut ; Formulir permohonan (diisi dan ditandatangani), foto copy KTP yang masih berlaku (suami + istri bagi calon debitur yang sudah menikah) untuk WNI atau KITAS/ KITAB/Surat ijin tinggal untuk WNA, foto copy kartu keluarga, foto copy buku tabungan/rekening simpanan minimal 3 (tiga) bulan terakhir (terhitung pada saat pengajuan), foto copy NPWP/SPT pribadi, foto copy akta pisah harta (jika ada), foto copy buku/akta nikah atau surat/akta cerai, dan *price list* dari developer sesuai yang tercantum dalam surat penawaran rumah (khusus untuk KPP *primary/baru*) atau surat penawaran dari calon penjual.
2. Hak konsumen menerima sertifikat tanah setelah kreditnya lunas, memilih dan mendapatkan rumah, mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai rumah, mendapatkan informasi yang benar, jelas mengenai kondisi rumah, mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa secara patut, sedangkan kewajiban konsumen (nasabah) memenuhi pembayaran secara tepat waktu. Kewajiban bank

memberi kemudahan fasilitas pembiayaan bagi nasabah, mengembalikan agunan, melakukan pengawasan terhadap debitur, sedangkan hak bank memperoleh informasi dan data yang jelas serta benar tentang keadaan keuangan dari konsumen, serta berhak atas pembayaran angsuran ditambah dengan beban bunga ataupun denda. Kewajiban developer melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu dan gambar arsitektur, menyerahkan tanah dan bangunan rumah, mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah, sedangkan hak developer menerima pembayaran atas harga jual beli rumah yang telah disepakati.

Adanya wanprestasi developer dalam hal pemenuhan hak konsumen untuk memperoleh sertifikat bila ditinjau dari sisi perjanjian kerjasama developer dengan bank dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bank tidak secara detail memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh developer untuk dapat bekerja sama dengan Bank. Misalnya pemenuhan perizinan AMDAL, minimal jangka waktu penyelesaian pemecahan sertifikat.
- b. Agunan dengan status sertifikat induk tidak dilakukan analisa mendalam perihal surat kuasa serta hubungan hukum antara pengurus.
- c. Untuk sertifikat induk yang sedang di agunkan di Bank lain, tidak dipersyaratkan agar developer menyerahkan jaminan senilai dengan hak konsumen ke Bank yang memberikan kredit kepada pembeli.

- d. Dalam perjanjian kerjasama antara Bank dan Developer tidak menyertakan analisa perjanjian baku antara konsumen rumah dengan developer sehingga terdapat resiko wanprestasi developer terhadap konsumen mengakibatkan wanprestasi konsumen terhadap kewajibannya di Bank.
 - e. Penyelesaian pemecahan sertifikat untuk diserahkan ke bank, selalu dijadikan prioritas terakhir untuk pemenuhan kewajiban developer. Hal ini akan menyebabkan tertundanya pemenuhan hak konsumen terhadap kepemilikan rumahnya dan cenderung akan merugikan konsumen dan juga bank. Ada baiknya sebagai mitigasi resiko, penyerahan ke bank sertifikat dijadikan dalam persyaratan tahap awal pencairan dana kredit untuk developer.
 - f. Tidak ada penjelasan detail mengenai jaminan developer yang wajib diserahkan ke bank sebagai jaminan pemenuhan kewajiban developer.
3. Konsumen berdasarkan Pasal 19 UUPK dapat melakukan tuntutan ganti rugi berupa uang kepada developer, akibat diakhir kredit KPR developer tidak menyerahkan sertifikat rumah kepada konsumen sesuai yang diperjanjikan.

B. Saran

Pelaksanaan kepemilikan rumah melalui fasilitas KPR masih belum memberikan keadilan kepada konsumen karena tidak mendapatkan sertifikat tanah diakhir pembayaran KPR, oleh sebab itu perlu disarankan:

1. Konsumen sebelum membeli rumah dengan fasilitas KPR terlebih dahulu harus memeriksa dengan seksama informasi yang disampaikan oleh pihak

pengembang kondisi fisik objek KPR pada saat serah-terima dan memastikan telah sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan.

2. Dalam hal perjanjian hutang antara konsumen dengan bank, perjanjian jual beli antara konsumen dengan developer sebaiknya dianalisa terlebih dahulu oleh bank, sehingga resiko yang terdapat dalam perjanjian tersebut dapat di mitigasi oleh bank dan dituangkan dalam perjanjian hutang antara konsumen dengan bank sehingga konsumen benar-benar mengetahui haknya dalam perjanjian tersebut.
3. PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Medan Putri Hijau seharusnya menerbitkan aturan tersendiri mengenai syarat detail perjanjian kerja sama dengan Developer. Termasuk di dalamnya membentuk bagian legal khusus untuk menganalisa segala hal detail persyaratan untuk Developer yang wajib kerjasama. Dengan adanya analisa tersebut, maka akan dapat di mitigasi resiko-resiko yang ditimbulkan oleh developer, diantaranya keabsahan kuasa, analisa keuangan developer, analisa jaminan dari sisi ekonomi maupun AMDAL dan lain-lain. Hal ini sebaiknya tidak diserahkan kepada pemrakarsa kredit, karena pekerja kredit lini tidak menguasai detail legal terkait hal tersebut.
4. Untuk perjanjian jual beli antara konsumen dengan developer, sebaiknya disyaratkan oleh bank untuk mencantumkan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai status tanah agunan sehingga tidak terdapat celah konsumen tidak memahami sama sekali haknya.

5. Mengingat adanya resiko kendala yang ditimbulkan peristiwa hukum antara developer dengan pihak lain, sebaiknya perbankan hanya melakukan kerjasama dengan developer yang memiliki sertifikat yang telah selesai pemecahannya. Hal ini akan lebih melindungi konsumen dan bank itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 1990. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Abdul Rasyid Saliman. 2005. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Jakarta: Kencana.
- Abu Yasid, H. 2010. *Aspek-aspek Penelitian Hukum; Hukum Islam – Hukum Barat*, Cetakan I, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana.
- Ady Imam Taufik. 2011. *Agar KPR Langsung Disetujui Bank; Bagaimana Caranya?*, Jakarta: Media Pressindo.
- Ahmadi Miru. 2013. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- . 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ahmadi Miru, Sutarman Yodo. 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Astra Wesnawa, I Gede. 2015. *Geografi Permukiman*, Yoyakarta: Graha Ilmu.
- Bambang Sunggono. 2002. *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan IV, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Bernard Arief Sidharta. 2011. “Penelitian Hukum Normatif: Analisis Penelitian Filosofikal dan Dogmatikal”, dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta (Editor), *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- BPHN. 1997/1998. *Penyusunan Kamus Hukum Umum Bahasa Belanda-Bahasa Indonesia*, Jakarta: BPHN-Departemen Kehakiman dan HAM RI.
- Budiono Kusumohamidjojo.1999. *Ketertiban yang Adil (Problematic Filsafat Hukum)*, Jakarta: Grasindo.

- Celiana Tri Siwi Kristiyanti. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Daeng Naja, H.R. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi (The Bankers Hard Book)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ediwarman. 2011. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Eka Astri Maerisa. 2013. *Panduan Praktis Membuat Surat-surat Bisnis & Perjanjian*, Jakarta: Visimedia Pustaka.
- Eko Budiharjo. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni: Bandung.
- Erwin Kallo. 2009. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Fajar Sugianto. 2018. *Perancangan & Analisa Kontrak*, Surabaya: R.A.De. Rozarie.
- Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. 2008. *Jual Beli Seri Hukum Perikatan I*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Hasanuddin Rahman. 1998. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hasibuan, Malayu S.P. 2005. *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana.

- Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, Willy N. Ichwan. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK.
- Janus Sidabalok. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Johannes Ibrahim. 2004. *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: PT Refika Aditama.
- . 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju.
- Johnny Ibrahim. 2011. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat, Malang: Bayumedia Publishing.
- Jujun S. Suriasumantri. 1999. *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja. 2010. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perdasa.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Kuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- . 2010. *Manajemen Perbankan*, Edisi Revisi ke-9, Jakarta: Rajawali Pers.
- Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara. 2014. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar: Udayana University Press.
- Koentjaraningrat. 1993. *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Ketiga, Jakarta: Gramedia.
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- . 1994. *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta. 1994. *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Marhais Abdul Hay. 1975. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Pradnya Paramita.

- Mariam Darus Badruzaman. 2011. *Anek Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- . 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 1981. “Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya di Indonesia”, dalam *Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum Dan Pendidikan Hukum, Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan*, Bandung: Alumni.
- Mirza Sulaiman. 2007. *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjia Perumahan*, Jakarta: Pustaka Maju.
- Muhammad Djumhana. 2012. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Farouk., dan H. Djaali. 2005. *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: PTIK Press dan Restu Agung.
- Mulyadi Nitisusastro. 2013. *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Bandung: Alfabeta.
- Munir Fuady. 2003. *Hukum Perbank Moderen*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- . 1999. *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek; Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan, Konsumen, Kartu Kredit*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mochtar Kusumaatmadja. 2006. *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Editor: R. Otje Salman S. dan Edi Damian, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni.
- Moegni Djojodirjo, M.A. 1979. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan Kesatu, Bandung: Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- . 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Philipus, M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.

- Priyo Handoko. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*, Jember: Centre for Society Studies.
- Pudjo Muljono, T. 2003. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, Yogyakarta: BPFE.
- Qiram Syamsudin Meliala, A. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.
- Rachmadi Usman. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Rianto Adi. 2005. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit.
- Ronny Andri Prajitno. 2010. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan Keempat, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim HS. 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2006. *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press.
- , 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soebagio, M., dan Slamet Supriatna. 1987. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Edisi Pertama, Bandung: Akademika Pressindo.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi 1 Cetakan ke 17, Jakarta: Rajawali Perss.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta: UI-Press.
- Salim HS. 2006. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia.

- . 2001. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 1992. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- . 1986. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Sudaryanto. 1999. *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 2009. *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 1993. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Alfabeta.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2009. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Suyatno, Thomas. dkk. 1998. *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Kedua, Jakarta: PT. Gramedia Pusaka Utama.
- Tjoekam, Moh. 1999. *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wiranto Surakhmad. 1978. *Dasar dan Teknik Research*, Bandung: Transito.
- Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: CV. Mandar Maju.
- Yunus Husein. 2003. *Rahasia Bank Privasi Versus Kepentingan Umum*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI.
- Yusuf Shofie. 2009. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Zainuddin Ali, H. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Zulkarnain Sitompul. 2002. *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan Tentang Pendirian Lembaga Penjamin Simpanan Di Indonesia*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI.

Jurnal

- Agus Iskandar. 2008. “Penerapan Prinsip 5C’s dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar Prinsip Kehati-hatian”, *Pranata Hukum*, Volume 3, Nomor 1, Juli 2008.
- Anis, Muh; Nurfiyah Anwar. 2017. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar”, dalam *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017.
- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati. 2016. “Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)”, dalam *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, Tahun 2016.
- Chandra Dewi Puspitasari. 2007. “Tanggung Jawab *Developer* Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan”, dalam *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007.
- Natalia Salim, Endang Pandamdari. 2019. “Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli”, dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, Desember 2019.
- Natalia. 2015. “Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggalan Kredit (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Malang)”, dalam *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 2, No. 2, Februari 2015.
- Rani Shafira, Jeane Neltje Saly. 2019. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen”, dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 1, 2019.
- Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya. 2020. “Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen” dalam *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020.
- Taswan, “Analisis Pengaruh Insider Ownership, Kebijakan Hutang dan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Serta Faktor-faktor yang Mempengaruhinya”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 10, No. 2, 2003.

Vindy Makakombo. 2015. “Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado, dalam *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015.

Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani. 2017. “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”, dalam *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII, No. 1, Juni 2017.

Karya Ilmiah

Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni. 2013. “Tanggung Jawab Hukum Pengembangan Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”. *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, Universitas Jember, Jember, 2013.

Fanny Amalul Arifin. 2013. “Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Kontrak Jual Beli Rumah dan Hubungan Hukumnya dengan Perlindungan Konsumen (Studi di PT. DLM Surabaya)”. *Karya Ilmiah*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2013.

Satjipto Rahardjo, *Mengejar Keteraturan Menemukan Ketidakteraturan (Teaching Order Finding Disorder)*, Pidato mengakhiri masa jabatan sebagai guru besar tetap pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 15 Desember 2000.

Skripsi/Tesis

Budi Utami Raharja. 2005. “Hak Jaminan Atas Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Danamon Indonesia Tbk dan PT Bank Sumut Medan)”, *Tesis*, Medan: Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.

Donna Francy. 2007. “Klausula Wajib Asuransi Jiwa dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Medan”, *Tesis*, Medan: Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sumatra Utara.

Ellice Tanfilia. 2016. “Pertanggungjawaban Developer Terhadap Pembangunan Yang Tidak Sesuai Brosur Penawaran Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Skripsi* (tidak dipublikasikan), Batam: Universitas Internasional Batam.

- Muhammad. 2006. “Tanggung Jawab Developer Dalam Penjualan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah”. *Tesis*, Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Setiono. 2004. “*Rule of Law* (Supremasi Hukum)”, *Tesis*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Yudi Priambodo. 2011. “Tinjauan Yuridis Kredit Pemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh Bank Rakyat Indonesia”. *Skripsi* (tidak dipublikasikan), Depok: Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Kekhususan Hukum Ekonomi Universitas Indonesia.

Situs Internet

- Andhika Rizky Faulana, “Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah”, melalui <http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf>, diakses tanggal 10 Agustus 2020.
- Bank Indonesia, “*Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*”, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>, diakses pada tanggal 27 Agustus 2020.
- Bank Indonesia, “Perhitungan Bunga Kredit dengan Angsuran”, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/F7C90C39-28AB-4570-AC58EB9B7AF08066/910/PerhitunganBungaKreditdeng-anAngsuran.pdf>, diakses 20 Agustus 020.
- Jimly Ashiddiqie, “Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan,” <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.
- Malik Ibrahim, “Asas Kepastian Hukum (*Rule of Law Principle*)”, <http://alikibe.blogspot.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.
- Raden Roro Faradilla Arian Permatasari, “Analisis Tentang Tanggungjawab Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, melalui <http://www.eprints.ums.ac.id>., diakses tanggal 6 Agustus 2020.
- Romli Atmasasmita. “Restoratif Bangsa melalui Model Hukum Integratif”. <http://17-08-1945.blogspot.com>., diakses tanggal 25 Mei 2020.
- Surat Edaran Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 dalam http://m.bi.go.id/NR/rdonlyres/157CD53D-53BD-49CC-BEB4827049BA0570/22290/lampiran_se_123811.pdf, diakses pada tanggal 20 Agustus 2020.

Yance Arizona, "Apa Itu Kepastian Hukum?", <http://yancearizona.wordpress.com>, diakses tanggal 12 Mei 2020.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

-----, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

-----, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE : S. 17-DIR/ADK/09/2016 tentang Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI).

Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE : S. 17a-DIR/BRK/09/2016 tentang Revisi Atas Ketentuan Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI).

Surat Edaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Nomor NOSE: S. 17b-DIR/KRD/09/2016 tentang Revisi Kedua Kredit Pemilikan Properti BRI (KPP-BRI).