

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL  
BELI RUMAH MELALUI PROSES KREDIT  
BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG  
HUKUM PERDATA BUKU III TENTANG  
PERIKATAN<sup>1</sup>**

**Oleh: Tesalonika Putri Zefanya Rumengan<sup>2</sup>**

**Liju Zet Viany<sup>3</sup>**

**Wilda Assa<sup>4</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimana perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit menurut undang-undang yang berlaku di Indonesia dan bagaimana proses kredit terhadap perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata buku III tentang perikatan, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan 1. Upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). 2. BUKU III KUHPerdata tentang perikatan terdapat beberapa pasal terkait tentang Perikatan : Pasal 1233 menyebutkan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang, Pasal 1239 KUHPerdata Pasal 1243 KUHPerdata, Pasal 1244 KUHPerdata, Pasal 1304 KUHPerdata mengatur perikatan dengan perjanjian hukuman jika tidak melaksanakan perikatan, dan Pasal 1338 dan Pasal 1339 bahwa perikatan yang lahir karena suatu persetujuan memiliki akibat persetujuan. Kata Kunci : Perjanjian, Jual, Beli, Rumah, Kredit, KUHP

**A. Latar Belakang**

Di dalam praktek perjanjian, pengembangannya dilaksanakan ke dalam suatu bentuk kontrak. Pada dasarnya suatu

bentuk kontrak berawal dari satu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontak actual tersebut umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui proses tawar menawar.<sup>5</sup>

Namun demikian dalam praktek masih banyak di temukan suatu perjanjian atau kontrak yang isinya telah dibakukan dan di tuangkan dalam bentuk formulir yang dikenal perjanjian baku. Perjanjian baku inilah yang banyak digunakan didalam praktek perjanjian jual beli.

Kontrak baku pada masa sekarang ini banyak di minati oleh pelaku usaha perdagangan dan bisnis. Tujuan dibuatnya kontrak baku ini adalah untuk memberikan kemudahan bagi para pihak yang bersangkutan. Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh satu pihak dalam perjanjian tersebut, bahkan perjanjian sudah dibuat dalam bentuk formulir oleh salah satu pihak, ketika kontrak ditanda tangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data formulir tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, pihak lain tidak punya kesempatan untuk melakukan negosiasi yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut sehingga kontrak baku terlihat sangat berat sebelah.<sup>6</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan kontrak baku hanya menguntungkan pihak penjual, karna kurang adanya atau bahkan tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak dalam hal ini pihak calon pembeli untuk melakukan tawar-menawar, sehingga pihak yang kepadanya diberikan kontrak jual beli rumah tersebut tidak hanya memiliki kesempatan mengetahui isi dari kontrak jual beli rumah

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pada Fakultas Hukum Unsrat NIM 18071101149

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

---

<sup>5</sup> Agus Yudha Hernoko 2008, Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Surabaya: LaksBang Mediatama, hlm. 1

<sup>6</sup> Munir Fuady, 2003, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm.76.

tersebut, apabila terdampak klausula dalam kontrak jual beli rumah yang ditulis dengan huruf-huruf yang sangat kecil dan sulit untuk dimengerti.

Namun demikian, dalam proses pembangunan pengembang kerap kali melakukan kelalaian. Kelalaian tersebut disebut dengan wanprestasi. Misalnya, bahan-bahan yang digunakan untuk membuat rumah tidak sesuai dengan harga rumah yang dijual, menggunakan bahan-bahan yang tidak berkualitas hal ini pun dapat merugikan konsumen. Hal-hal tersebut diatas pada akhirnya melahirkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Untuk wanprestasi tersebut konsumen dapat memberikan tuntutan kepada pengembang.

Konsumen menurut hukum dapat memilih tuntutan sebagai berikut<sup>7</sup>:

1. pemenuhan perjanjian
2. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. ganti rugi
4. pembatalan perjanjian
5. pembatalan disertai ganti rugi

Jika ditinjau kontrak baku ini tidaklah melanggar kebebasan berkontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320. 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karna konsumen diberi kebebasan menyetujui atau menolak.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

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

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif. Setiap perjanjian semestinya memenuhi keempat syarat diatas supaya sah. Perjanjian yang tidak

memenuhi keempat syarat tersebut mempunyai kemungkinan.<sup>8</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit menurut Undang-Undang Yang Berlaku Di Indonesia ?
2. Bagaimana Proses Kredit Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan?

## B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan kepustakaan (*library research*). Penelitian dilakukan dengan menelusuri peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitandengan permasalahan yang diteliti.<sup>9</sup>Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas.Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini yaitu, Buku III kitab undang-undang Hukum Perdata (Pasal 1313 tentang “Perjanjian”, Pasal 1233 tentang “Perikatan”, Pasal 1457 tentang “Jual Beli”) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) No.8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengharuskan setiap tingkatan pemerintahan untuk menyelenggarakan urusan perumahan dan kawasan permukiman, Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank

---

<sup>8</sup> Budiman Sinaga. 2005. Hukum Kontrak dan Penyelesaian sengketa dari Perspektif Sekretaris. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.16.

<sup>9</sup>Soekanto, S dan Mamudji, S. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm. 13-14.

---

<sup>7</sup> Subekti. 2005. Hukum Perjanjian, cet ke-XXI. Jakarta: Intermasa. Hlm. 53.

Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah buku-buku teks hukum yang terkait dengan topik penelitian, yaitu literatur dan kamus hukum.

## PEMBAHASAN

### A. Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit menurut Undang-Undang Yang berlaku Di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagian Kedua mengatur tentang bab Pendanaan Pasal 119 Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 120

Penjelasan Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sesuai dengan standar pelayanan minimal.

Bagian Ketiga pengaturan Sistem Pembiayaan oleh pemerintah Paragraf 1 Umum Pasal 121:

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan

untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- (2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. lembaga pembiayaan;
  - b. penerahan dan pemupukan dana;
  - c. pemanfaatan sumber biaya; dan
  - d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
- (3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:
  - a. pembiayaan primer perumahan; dan/atau
  - b. pembiayaan sekunder perumahan.

Pembentukan badan hukum oleh pemerintah atau pemerintah daerah Paragraf 2 Lembaga Pembiayaan Pasal 122:

- (1) Pemerintah atau pemerintah daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Dalam hal pembangunan dan kepemilikan rumah umum dan swadaya, badan hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjamin:
  - a. ketersediaan dana murah jangka panjang;
  - b. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
  - c. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.
- (4) Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan

permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 5 Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Pasal 126

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.
- (2) Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. skema pembiayaan;
  - b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
  - c. dana murah jangka panjang.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### Paragraf 6 Pembiayaan Primer Pasal 127

- (1) Pembiayaan primer perumahan dilaksanakan oleh badan hukum.
- (2) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan lembaga keuangan

Sebagai penyalur kredit atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan

#### Perundang-Undangan. Paragraf 7 Pembiayaan Sekunder Pasal 128

- (1) Pembiayaan sekunder perumahan berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan

kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah.

- (2) Pembiayaan sekunder perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga keuangan bukan bank.
- (3) Lembaga keuangan bukan bank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melakukan sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah yang hasilnya sepenuhnya diperuntukkan keberlanjutan fasilitas pembiayaan perolehan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- (4) Sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui pasar modal.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No.2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dasar hukum eksistensi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Dilihat dari aspek konsensual dan obligatoir
  - 1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
  - 2) Bagian Umum Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
  - 3) Peraturan Pemerintah.
  - 4) Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
2. Dilihat dari aspek riil
  - 1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- 2) Peraturan Pemerintah
- 3) Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
- 4) Ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam modelmodel perjanjian kredit bank

Produk Bank yang menawarkan hunian ini disebut kredit kepemilikan rumah atau KPR. Rumah di kawasan perumahan ini biasanya dibangun oleh sebuah developer khusus, yang sudah bekerja sama dengan pihak Bank. Nah, pihak Bank tersebut dapat membantu nasabahnya yang ingin memiliki rumah di kawasan perumahan dalam waktu yang singkat serta proses yang cukup mudah.

Sejarah perjalanankebijakandan program pembiayaan kredit perumahan di Indonesia secara ekstensif telah dimulai sejak tahun 1976 dengan dilaksanakannya subsidi pembiayaan perumahan, baik berupa subsidi uang muka dan/atau selisih bunga maupun penyediaan dana murah jangka panjang. Program Kredit Rumah (KPR) bersubsidi sudah berlangsung sejak 38 tahun lalu di Indonesia. Sejarah awal dari KPR adalah ditunjuknya Bank BTN oleh Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, realisasi KPR pertama di Indonesia terjadi pada tanggal 10 Desember 1976 yang dilaksanakan di Kota Semarang oleh Bank BTN. Pada tanggal itu pula dijadikan sebagai hari KPR atau ulang tahun KPR di Indonesia. KPR subsidi dilakukan dengan pola penempatan dana dari pemerintah dan Bank Indonesia, yang dicampur dengan dana dari Bank BTN.

Era millennium baru Tahun 2001 sampai dengan 2010 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan melalui kredit perumahan rakyat Sejahtera Tapak dan Susun di Periode ini menggambarkan perjalanan kredit perumahan rakyat untuk rumah sederhana maupun rumah sangat sederhana yang targetnya secara spesifik merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 139 Tahun 2002 yang mengatur tentang

pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas KPR bersubsidi, baik untuk Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KPRS) maupun untuk Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KPRSS), Bank BTN melakukan penyesuaian skema KPR subsidi menjadi skema subsidi selisih bunga. Bank BTN bertanggung jawab dalam hal menyediakan dana untuk pokok pinjaman sementara pemerintah hanya menyediakan subsidi bunga senilai selisih bunga pasar dengan bunga subsidi dan jangka waktu subsidi bunga terbatas. Hal ini terus diupayakan penyempurnaannya hingga tahun 2007 mulai disalurkan Kredit Mikro Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi (KPRS Mikro Bersubsidi) dengan bantuan pembiayaan rumah swadaya berbentuk subsidi selisih bunga atau subsidi membangun/memperbaiki rumah. Selain untuk rumah tapak, melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 7 Tahun 2007 Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) juga mengeluarkan aturan mengenai pemberian subsidi untuk satuan rumah susun.

Tanggal 1 Oktober 2010 merupakan era baru dalam penyaluran KPR Bersubsidi. Kemenpera memberlakukan skim baru pembiayaan perumahan rakyat, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang disalurkan melalui KPR Sejahtera Tapak dan Susun. Ciri khasnya adalah bunga tetap selama jangka waktu kredit.

Perkembangan selanjutnya Tahun 2011-2017: Prioritisasi masyarakat berpenghasilan rendahmelalui Program Satu Juta Rumah Agar pelaksanaan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bisa tercapai maksimal, pada tahun 2012 Kemenpera bekerja sama dengan 21 bank pelaksana kredit perumahan rakyat serta Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, terdiri dari 6 bank nasional dan 15 bank pembangunan daerah. Pada tahun 2015, pemerintah mengeluarkan Program Satu Juta Rumah guna terus mendorong penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, baik melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Subsidi Selisih Bunga (SSB), maupun Subsidi Bantuan Uang Muka

(SBUM). Berbagai program pun diluncurkan pemerintah sehingga tak hanya pekerja formal yang dapat mengakses pembiayaan perumahan ini, namun juga pekerja informal seperti pedagang kaki lima, usaha mikro kecil menengah, nelayan, petani, peternak, bahkan bermitra dengan perusahaan penyedia jasa transportasi online gojek dan grab untuk pembiayaan perumahan bagi pengemudinya.

Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan sejak tahun 2018 telah dilakukan berbagai kebijakan pada periode sebelumnya terus berlanjut dan diupayakan penyempurnaannya hingga saat ini. Adapun dua program baru berbasis tabungan diterbitkan dalam kurun waktu ini, yakni program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Pada tahun 2019 ditargetkan penerbitan kredit perumahan rakyat sebanyak 234.000 unit rumah yang terbagi menjadi 84.000 unit dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, 100.000 unit dengan skema SSB, 14.000 unit dengan skema BP2BT, dan 36.000 unit dengan skema Tapera.

Tanggal 1 April 2020 pemerintah telah mengubah aturan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) termasuk regulasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Hal tersebut dilakukan dalam rangka melaksanakan program sejuta rumah (PSR) yang diusung pemerintah sebelumnya sekaligus mengurangi dampak ekonomi akibat pandemi Covid-19. Perubahan ini merupakan harga baru untuk subsidi rumah tahun 2020 yang diresmikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). PUPR telah menetapkan dana stimulus untuk bidang perumahan hingga Rp1,5 triliun.

Peraturan perumahan subsidi pun turut tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Perubahan aturan rumah subsidi merupakan sebuah stimulus yang disalurkan melalui skema Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) untuk 175.000 unit hunian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Stimulus tersebut

merupakan salah satu usaha pemerintah bagi pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah guna mengurangi dampak ekonomi akibat pandemi Covid-19.

Pemerintah memberikan keringanan pembayaran masyarakat berpenghasilan rendah sebesar 5 persen per tahun selama masa subsidi 10 tahun di seluruh kawasan Indonesia, kecuali provinsi Papua dan Papua Barat. Untuk kedua provinsi tersebut telah mendapatkan Subsidi Selisih Bunga sebesar 4 persen per tahun selama 10 tahun. Subsidi Selisih Bunga, Kementerian PUPR memberikan keringanan Subsidi Bantuan Uang Muka atau uang muka pada rumah tapak sebesar 1 persen. Persyaratan yang diberikan Kementerian PUPR untuk penerima rumah subsidi yaitu, Warga Negara Indonesia (WNI), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah.

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Kementerian (PUPR), Eko Djoeli Heripoerwanto turut memberikan harga terbaru rumah subsidi di berbagai kawasan Indonesia. Untuk kategori Rumah Umum Tapak, berikut ini adalah harga terbaru rumah subsidi untuk 5 kawasan di Indonesia:<sup>10</sup>

1. Pulau Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) memiliki harga rumah subsidi dengan nilai jual maksimal Rp150,5 juta.
2. Pulau Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu) memiliki harga baru rumah subsidi dengan nilai jual Rp164,5 juta.
3. Pulau Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas) dengan nilai jual maksimal Rp 156,5 juta.
4. Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara dan Jabodetabek (Jakarta, Bogor,

---

<sup>10</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html>

Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu memiliki harga rumah subsidi dengan harga jual Rp168 juta.

5. Papua dan Papua Barat menawarkan nilai jual hingga Rp219 juta.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Peraturan terkait Rumah Umum Tapak, untuk ukuran terkecil yaitu 60 meter persegi dengan tinggi 200 meter persegi. Sedangkan untuk luas lantai rumah diatur paling rendah 21 meter persegi dengan tinggi 36 meter persegi yang disamakan untuk Batasan luas Satuan Rumah Susun.

Presiden Joko Widodo pada tanggal 3 Juli 2019 menetapkan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman. PP 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman diundangkan oleh Menkumham Yasonna H. Laoly pada tanggal 8 Juli 2019 di Jakarta dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 121 dan Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6363, agar seluruh warga negara Indonesia mengetahuinya.

## **B. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan Perjanjian Jual Beli.**

Suatu perjanjian agar dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya,

haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Mariam Darus Badzulahman dalam bukunya menyebutkan :<sup>11</sup>

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) yaitu :
  - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
  - 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objek) yaitu:
  - 1) Suatu hal tertentu
  - 2) Suatu sebab yang halal

Asas-asas perjanjian dalam perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan pedoman serta menjadi batas dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perjanjian yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Asas-asas yang terdapat dalam perjanjian :

1. Asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Tujuan dari pasal di atas 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,

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badzulahman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Kesatu, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 73.

- yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya. Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang 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.
2. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>7</sup>
3. Asas itikad baik Asas ini tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apayang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.
4. Asas Pacta Sun Servanda Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>8</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

*"Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji daripada untuk dirinya sendiri".*

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa ;

*"pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".*

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi, karena itu dalam pemberian



kredit terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit yaitu<sup>12</sup> :

1. Kepercayaan yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari.
  2. Waktu yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pemberian kredit. Disini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit (nilai aigo) adalah lebih tinggi dari pada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.
  3. Risiko yaitu adanya tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari. Makin lama jangka waktu pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat resikonya. Karena pada unsur resiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.
  4. Prestasi Yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang dalam perkembangan perkreditan dalam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.
1. Jenis-jenis Kredit

Kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya yaitu produktif dan konsumtif:

- 1) Kredit Produktif Adalah kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usaha-usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat 2 kemungkinan, yaitu :
  1. Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam

---

<sup>12</sup> Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996. hlm 147.

rangka peningkatan produksi atau penjualan.

2. Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.
- 2) Kredit Konsumtif Adalah kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya (sumber pengembaliannya dari fixed income debitur)

Kredit ditinjau dari segi jangka waktunya, pendek, menengah, panjang:

- 1) Kredit jangka pendek Yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.
- 2) Kredit jangka menengah Yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.
- 3) Kredit jangka panjang Yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

Menurut Djuhaendah Hasan, fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian, perdagangan, dan keuangan dalam garis besarnya adalah<sup>13</sup> :

1. Ekonomi internasional kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal dan uang.
2. Kredit meningkatkan daya guna suatu barang.
3. Kredit memudahkan transaksi pembayaran, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
4. Kredit dapat menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.
5. Kredit sebagai alat stabilisasi ekonomi.
6. Kredit sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
7. Kredit sebagai alat hubungan.

---

<sup>13</sup> Ruddy Tri Santoso, 1996, Mengenal Dunia Perbankan, Yogyakarta, Andi Offset, hlm 111.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 1:

- 1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.*
- 2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.*

Perjanjian kredit mutlak harus diawali unsur kepercayaan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitur tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit. Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitur walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit.

Proses akad rumah subsidi sama dengan proses akad kredit rumah biasa atau non subsidi. dalam proses pengajuan kredit diterima dan disetujui oleh pihak ke 3 dalam hal ini pihak bank, barulah proses akad rumah subsidi atau non subsidi dilakukan. Kredit rumah subsidi atau non subsidi ada beberapa hal yang harus dipahami. Pihak-pihak yang wajib hadir dalam

proses akad jika pengajuan sudah di setujui oleh pihak bank untuk pengambilan kredit;

1. Pembeli rumah/debitur
2. Bank/kredit (pemberi kredit)
3. Penjual rumah/developer
4. Notaris

Pada dasarnya setiap objek yang dijual berupa rumah yang dijual pihak penjual biasanya memakai pihak ke 3 dalam hal ini pihak bank untuk melaksanakan proses jual beli dengan cara kredit. Pada saat membeli rumah dengan proses kredit ada beberapa syarat yang harus di laksanakan untuk pengurusan dokumen keperluan dari data diri dan semua data yang diperlukan, selanjutnya itu yang akan menjadi dasar pihak ke 3 pihak bank memberanikan diri untuk memberikan kepercayaan agar pihak pembeli mendapatkan hak untuk melanjutkan proses kredit. Proses kredit jual beli rumah akan dinyatakan sah pada saat kelengkapan data yang diperlukan sudah terpenuhi dan tidak ada tunggakan kredti macet di tempat lain, agar pihak bank dapat percaya melakukan perjanjian jual beli lebih lanjut untuk langsung melakukan proses selanjutnya yang disebut dengan proses AKAD.

Proses kredit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal yang melekat pada saat pengajuan kredit rumah di setujui terkandung dalam BUKU III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan dimana beberapa pasal terkait tentang Perikatan yang menjadi perhatian adalah sebagai berikut :

1. Perikatan sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Per) Pasal 1233 menyebutkan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.
2. Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. “

3. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."
4. Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."
5. Pasal 1304 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur perikatan dengan perjanjian hukuman jika tidak melaksanakan perikatan.
6. Pasal 1338 dan Pasal 1339 menyatakan dengan jelas bahwa perikatan yang lahir karena suatu persetujuan memiliki akibat persetujuan, dimana Pasal 1338 berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan Harus dilaksanakan dengan itikad baik." Dan Pasal 1339 berbunyi "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan

keadilan,kebiasaan, atau undang-undang."

Wanprestasi adalah peristiwa atau sengketa hukum yang terjadi terkait dalam proses pembelian rumah dengan cara kredit, maka dari itu pihak bank pada saat pengajuan pembelian selalu melakukan verifikasi data terlebih dahulu. Persyaratan kredit rumah baru biasanya berlaku juga untuk pembelian rumah lainnya. Biasanya hanya ada beberapa tambahan jika Anda berencana membeli rumah second, subsidi, atau apartemen.

Bagi yang ingin mengajukan pinjaman ke bank, berikut adalah syarat kredit perumahan sekaligus panduan Kredit secara umum yang perlu diketahui:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimum 21 tahun atau sudah menikah dan maksimum 55 tahun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta saat cicilan lunas.
3. Menyiapkan sejumlah dokumen sebagai syarat administrasi

Dan beberapa dokumen yang menjadi syarat KPR adalah:

1. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga (KK), surat nikah
2. Fotokopi rekening koran
2. Slip gaji bagi karyawan atau laporan keuangan bagi pengusaha
3. Surat keterangan kerja atau surat keterangan usaha (SIUP)
4. Pas foto
5. Dokumen berupa sertifikat rumah yang akan digunakan sebagai jaminan

Persyaratan tambahan yaitu Wajib memiliki e-KTP dan terdaftar di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, serta NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi. Guna pengecekan BI Checking untuk mengetahui bahwa pihak yang membuat pengajuan tersebut tidak ada tunggakan dan bersih dan tidak bermasalah.

Setelah melakukan semua analisis, Recovery Officer (RO) menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitur) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitur untuk kemudian Consumer Credit

Officer (CCO) mengadakan negosiasi dengan calon debitur mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga. Apabila telah dicapai kesepakatan, maka langkah selanjutnya debitur mengasuransikan diri dengan asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran, setelah diperoleh polis asuransi, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran (Offering Letter) oleh nasabah. Recovery Officer (RO) merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian Credit Support Administration (CSA) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang.

Pembuatan dan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilaksanakan dibawah tangan diteruskan dengan dibuatnya akta Jual Beli di hadapan PPAT disertai dengan pengikatan jaminan oleh Notaris/ PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Realisasi kredit yaitu setelah dokumen-dokumen kredit lengkap maka segera petugas Loan Transaction Service (LTS) bertanggung jawab mengadministrasikan, menjalankan dan memelihara dana pinjaman nasabah dan memantau semua pembayaran kepada pihak ketiga, termasuk notary fee.

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur tidak mempunyai rumah. Adapun perjanjian kredit tersebut dilakukan untuk memperoleh rumah, yang nantinya rumah tersebut menjadi jaminan kredit yang diajukan debitur. Dengan demikian pada saat debitur mengajukan kredit dan menanda-tangani perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur belum mempunyai jaminan apapun.

Saat ini banyak polemik yang terjadi di masa pandemi saat ini berpengaruh pada penghasilan maka dari itu banyak timbul masalah yang saat ini banyak dan sering terjadi yaitu debitur yang melakukan pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur. Pada dasarnya itu sudah salah satu hal yang masuk dalam unsur wanprestasi, karena berdasarkan perjanjian kredit di awal antara pihak debitur

dan pihak kreditur di depan notaris ada ketentuan – ketentuan yang sudah disepakati bersama dan walaupun penjualan over kredit itu ada tahapan yang aman agar sang penerima hak tanggungan bisa mendapatkan kepastian hukum, Jual beli dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sengketa dalam menjalankan asas kepastian hukum dari kontrak diperkuat dalam konteks gugatan pengadilan terhadap suatu perikatan yang didasarkan dalam Undang-Undang, khususnya bila kita memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.” Sehingga dalam konteks sengketa kontrak, berikut ini adalah hal yang dapat memicu sengketa, yaitu :

1. “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang” (BW 1233) maka Perikatan dibuat dengan persetujuan atau undang-undang. apabila tidak atau dilakukan oleh karena suatu hal sebab yang dilarang, maka dapat berpotensi memicu sengketa
2. “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. “ (BW 1239) dengan demikian pasal tersebut mengemukakan bahwa perikatan dapat dilakukan untuk mengatur kewajiban suatu perbuatan dan/atau tidak melakukan suatu perbuatan, dan kewajiban-kewajiban tersebut harus diselesaikan dan terdapat konsekuensi atas wanprestasi perikatan.

3. "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan." (BW 1243) mengemukakan bahwa hal-hal yang membuat terjadinya wanprestasi adalah ada perikatan terlebih dahulu sehingga menimbulkan kewajiban akan suatu perikatan, ada pihak yang melanggar isi perikatan sehingga dapat dinyatakan lalai, dan ada pernyataan kelalaian tapi juga tidak mau melaksanakan isi perikatan.
4. "Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya. " (BW 1244) mengemukakan bahwa selain walaupun umumnya terjadi kesengajaan (itikad buruk) dalam wanprestasi, terdapat juga wanprestasi yang tidak disengaja atau tanpa itikad buruk yang diakibatkan pelaksanaan perikatan yang tidak dilaksanakan karena hal tidak terduga, hal ini menunjukkan bahwa wanprestasi dapat terjadi juga dikarenakan melakukan namun hasilnya tidak sebagaimana yang diperjanjikan, baik berupa keluaran yang diharapkan maupun ketidaktepatan waktu (terlambat)

Berdasarkan keempat uraian diatas maka wanprestasi terjadi bila salah satu pihak yang melakukan perikatan tidak menyanggupi untuk melakukan apa yang disanggupi dalam perikatan, telah melakukan apa yang disanggupi

dalam perikatan namun keluarannya/hasilnya tidak sebagaimana diperjanjikan, telah melakukan apa yang disanggupi dalam perikatan namun ketepatan waktunya tidak sebagaimana diperjanjikan (terlambat), melakukan kebalikan dari perikatan yaitu melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan walaupun hasilnya sesuai / tepat waktu dengan yang tidak diperjanjikan.

Bahwa gugatan/sengketa sebagai sebuah akibat dari perikatan merupakan bentuk konsekuensi dari keberadaan perjanjian hukuman sebagaimana disebut diatas dan dapat dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang yang berlaku. ketentuan umum tentang Perikatan sebagaimana berlaku pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengikat perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan dan perikatan yang lahir karena UU. Perikatan yang lahir karena suatu persetujuan sekalipun masih tetap memperhatikan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang sehingga tidak boleh melanggar / diharamkan.

Setiap pemberian kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Dalam pelaksanaannya ada juga yang tidak sesuai dengan perjanjian dimana nasabah atau debitur tidak membayar tepat waktu, terlambat membayar dan tidak mampu membayar dengan berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Peristiwa atau kejadian seperti ini sering terjadi karena memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor. Bank sebagai badan usaha, senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya

kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet.

Cara perbankan dalam meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat selalu prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit yaitu sertifikat tanah dan bangunan.

Sejak berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin karena sertifikat tanah dan bangunan memiliki nilai ekonomis yang tinggi.<sup>14</sup>

Perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini tidak memerlukan ijin/fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila

debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Pelaksanaan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- 1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;*
- 2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;*
- 3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.*

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Perumahan merupakan kebutuhan utama pada masa sekarang inidan merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

---

<sup>14</sup> John Berty Rays, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 6 Juni 2006 di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Semarang

2. kredit dalam KUHPerduta pasal yang melekat pada saat pengajuan kredit rumah di setuju terkandung dalam BUKU III KUHPerduta tentang perikatan dimana beberapa pasal terkait tentang Perikatan yang menjadi perhatian adalah Perikatan sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1233 menyebutkan bahwa "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang, Pasal 1239 KUHPerduta Pasal 1243 KUHPerduta, Pasal 1244 KUHPerduta, Pasal 1304 KUHPerduta mengatur perikatan dengan perjanjian hukuman jika tidak melaksanakan perikatan, dan Pasal 1338 dan Pasal 1339 menyatakan dengan jelas bahwa perikatan yang lahir karena suatu persetujuan memiliki akibat persetujuan.

#### B. Saran

1. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk memberikan kemudahan dalam kredit pemilikan rumah baik subsidi maupun non subsidi serta akses dalam pelayanan publik agar mempermudah masyarakat dalam beraktifitas. Saran penulis wajib diadakan Seperti jalan yang diaspal, lampu jalan, menyediakan fasilitas umum seperti sekolah dan puskesmas.
2. Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistim deteksi sedini mungkin yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet.

#### DAFTAR PUSTAKA

Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.

Budiman Sinaga, Hukum Kontrak dan Penyelesaian sengketa dari Perspektif Sekretaris, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.

John Berty Rays, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 6 Juni 2006 di Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Semarang

Mariam Darus Badzulahman, Kompilasi Hukum Perikatan, Cetakan Kesatu, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001

Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Ruddy Tri Santoso, Mengenal Dunia Perbankan, Yogyakarta, Andi Offset, 1996

Salim, Pengantar Hukum Perdata tertulis (BW), Cet. 9, Jakarta: Sinar Grafika, 2014

Soekanto, S dan Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat). Jakarta: Rajawali Pers. 2001.

Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. 21, Jakarta: Intermasa, 2005

#### Sumber Lain

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/44231/Chapter%20I.pdf>

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/44231/Chapter%20I.pdf>

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html>