

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP JUAL BELI KREDIT PERUMAHAN DOSEN DAN STAF ADMINISTRASI DI UNIVERSITAS NEGERI MANADO<sup>1</sup>**

Oleh : Olvi Langi<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tenaga edukatif (pendidikan) di UNIMA berjumlah 839 orang sedangkan tenaga kependidikan (administrasi) berjumlah 430 orang. Tenaga pendidikan dan tenaga administrasi kebanyakan bertempat tinggal di luar Tondano. Kepmen Nomor 109/0/2001. Kebutuhan akan rumah menyebabkan UNIMA menyiapkan fasilitas pembelian rumah secara kredit, agar semua staf pengajar dan administrasi memiliki rumah dekat kampus. Jual beli dengan sistem kredit diharapkan memudahkan dosen dan tenaga administrasi memiliki rumah berdasarkan hal tersebut penelitian dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum normatif terkait dengan kajian aspek jual beli dan aspek kepemilikan rumah secara kredit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli rumah secara kredit merupakan fasilitas dari institusi UNIMA dimana dilakukan perjanjian pelepasan hak dengan institusi pertanahan sesudah itu dilakukan perjanjian antara UNIMA dengan Perum Perumnas untuk proses pemilikan rumah sedangkan untuk proses kredit dan pembayarannya dilakukan melalui bank KPR BTN. Sistem penjaminan dan kredit perumahan yaitu sistem penjaminan gaji yang berbeda dengan sistem penjaminan pada umumnya, yang menjadi penjamin adalah Universitas Negeri Manado sebagai kesimpulan yaitu jual beli kredit perumahan bisa terselenggara karena adanya jaminan dari Universitas Negeri Manado sedangkan prosedur perjanjian kredit dan pelunasan kredit sama dengan perjanjian kredit pada umumnya.

Kata Kunci : Kredit Perumahan UNIMA

**PENDAHULUAN**

Dasar hukum jual beli dengan sistem kredit sudah di atur dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 10b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Kekhususan pranata kredit ini sesungguhnya terletak pada

cara pembayaran dibandingkan dengan jual beli biasa. Kekhususan lain serta yang terpenting, dari aspek hukum bila dibandingkan jual beli angsuran yaitu mengenai peralihan hak milik. Pada pranata kredit di mana barang sudah ada di tangan debitur atau konsumen secara nyata (*feitelijke levering*) dengan adanya pembayaran sebagian, akan tetapi peralihan hak secara hukum (*juridische levering*) belum ada. Secara hukum, peralihan tersebut baru ada atau dapat dilaksanakan sesudah pembayaran terakhir atau pelunasan harga barang yang sudah ditetapkan. Dengan lain perkataan hak milik beralih sesudah harga barang dibayar penuh. Pitlo menyebutkan bahwa : “tanpa perjanjian tertulis yang disebut dengan akta, perjanjian kredit tersebut bukanlah pranata kredit cicilan. Perjanjian hanya merupakan jual beli angsuran biasa. Pitlo menyatakan bahwa pranata kredit harus secara tertulis dibuat dengan suatu akta, baik itu di bawah tangan ataupun otentik.”<sup>3</sup>

Dalam Praktek prosedur Pembelian Rumah secara kredit sudah diatur oleh prengguna dan bank, lewat suatu bentuk perjanjian yang bersifat baku atau standart. Perjanjian tersebut tinggal ditandatangani oleh Pembeli Kredit karena syarat-syaratnya sudah ditetapkan oleh pihak bank yang berkoordinasi dengan Pihak Pemilik dalam hal ini Universitas Negeri Manado. Perjanjian baku seperti ini tentu dibuat secara sepihak dimana Pihak Pembeli hanya menandatangani formulir yang disodorkan dalam bentuk perjanjian jual beli kredit Yang dimaksud dengan pengertian perjanjian baku yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Baku artinya patokan atau ukuran. Dengan penggunaan perjanjian baku maka pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga dan waktu. Suatu gambaran dari masyarakat yang *fragmentis*. Mariam Darus dalam tulisannya juga membedakan perjanjian baku dalam empat jenis:

Syarat-syarat yang ditetapkan dalam pembelian rumah secara kredit jauh lebih sulit dan lebih berat dari pembelian rumah secara kontan. Dasar hukum pembelian rumah secara kredit yaitu perjanjian antara Kepmen Diknas dan Perum Perumnas yang untuk pembelian di

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Wulanmas A.P.G. Frederik, SH, MH; Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, NIM. 1023208076

<sup>3</sup> A. Pitlo, *Het Verbintenissenrecht Naar het Nederlands Burgerlijk Wetboek*. Haarlem: HAL. D. Tjeek Willink & Zoon, NV., 1952, hal. 551.

UNIMA diselenggarakan oleh Perumnas Cabang Tondano lewat kantor Pemasaran PT. BTN UNIMA Cabang Tondano. Praktek pembelian rumah secara oleh staf pengajar yang disebut tenaga pendidik dan staf administrasi yang disaebut tenaga kependidikan biasanya pembeli hanya menuruti syarat-syarat yang ditetapkan oleh penjual yang tertuang dalam formulir yang bersifat standar, formulir tersebut tinggal disetujui oleh pembeli termasuk jumlah apakah 10 kali atau 15 kali apakah 5 tahun, 10 Tahun dan 20 Tahun. Barang jaminan yang menjadi standar pemberian kredit berupa gaji yang merupakan modal dari setiap dosen dan tenaga administrasi. Gaji sebagai barang jaminan tentu dianggap bernilai dan mampu melunasi hutang atau yang harus dipenuhi dosen atau administrasi yang terlibat dalam perjanjian jual beli dengan system kredit cicilan. Formulir yang berisi perjanjian jual beli kredit perumahan bersifat baku atau standar yang dinamakan perjanjian baku.<sup>4</sup>

Dalam praktek sering kali jual beli dengan kredit menimbulkan masalah hukum apabila salah satu Pihak tidak beritikad baik, dimana menjual rumah tanpa sepengatuan pihak penjual. Hal ini tentu akan menimbulkan perselisihan dimana penjual yang melakukan perjanjian pertama dengan pembeli pertama tidak pernah mengetahui bahwa telah dilakukan jual beli kembali kepada pihak pembeli kedua. Permasalahan – permasalahan tersebut terkait dengan kontrak jual beli dengan pihak pembeli pertama, apakah putus dengan sendirinya atau ada ketetapan hukum sehingga sengketa dapat dihindari Dengan demikian, maka dapatlah dikatakan bahwa kontrak-kontrak baku itu pada suatu saat bermanfaat namun pada suatu saat lain dapat membahayakan. Oleh karena itu, untuk meneliti perjanjian suatu jenis perdagangan modern, apakah terdapat klausul-klausul yang tidak masuk akal atau tidak wajar, perlu dilihat dalam kondisi-kondisi apakah syarat-syarat itu dibuat.<sup>5</sup> Akan tetapi apabila penjual mengetahui bahwa barang yang ditawarkan itu sebenarnya sudah tidak ada lagi atau dari semula memang tidak ada, maka pembeli dapat menuntutnya berdasarkan Pasal

1365 BW". Yang menjadi masalah yaitu bagaimana sistem penjaminan gaji dalam kredit cicilan rumah.

## PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Universitas Negeri Manado

Universitas Negeri Manado asal mulanya yaitu IKIP (Institut Perguruan dan Ilmu Pendidikan) yang di dirikan pada tahun 1955 di Tondano. Pada saat berdiri bernama Perguruan Tinggi Pendidikan Guru (PTPG) Tondano (SK Menteri Pendidikan Pengajaran dan Kebudayaan RI Nomor 24511/Kab/1955, tertaanggal 22 September 1955). Pada tahun 1956 PTPG beralih status menjadi Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan (FKIP) Universitas Negeri Hasanudin yang berkedudukan di Tondano. Pada tahun 1961, beralih menjadi FKIP SULUTENG yang berkedudukan di Manado (SK Menteri PTIP Nomor 22 tanggal 4 Juli 1961). Pada tahun 1963 beralih status lagi menjadi Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan (IKIP) Yogyakarta cabang Manado (SK Menteri PTIP Nomor 55 tahun 1965/tanggal 1 Mei 1963). Kemudian pada tahun 1965 beralih status sebagai institut yang berdiri sendiri dengan nama Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan (IKIP) Negeri Manado (SK Menteri PTIP Nomor 55 tahun 1965) yang membina enam fakultas: FIP, FPIPS, FPBS, FPTK, FPMIPA, FPOK<sup>6</sup>.

Pada tahun 1992 IKIP Negeri Manado berpindah kedudukannya di Tonsaru (Tondano) kabupaten Minahasa. Pada saat yang sama gedung penyelenggaraan Sekolah Pendidikan Guru (SPG) Negeri Tomohon dialihkan ke IKIP dan digunakan oleh Fakultas Ilmu Pendidikan hingga sekarang. Pada tahun 2000, IKIP Negeri Manado berubah status menjadi Universitas Negeri Manado (SK Presiden RI Nomor 127 tahun 2000) yang diikuti dengan perubahan nama-nama fakultas yang dibinanya seperti: (1) Fakultas Ilmu Pendidikan, (2) Fakultas Pendidikan Ilmu Sosial (FPIPS) berubah nama Fakultas Ilmu Sosial, (3) Fakultas Pendidikan Bahasa dan Sastra (FPBS) berubah nama Fakultas Bahasa dan Sastra, (4) Fakultas Pendidikan dan Teknik Kejuruan berubah nama Fakultas Teknik, (5) Fakultas Pendidikan

<sup>4</sup> Mariam darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 19.

<sup>5</sup> Todd D. Rakoff, *Contracts of Adhesion an Essay Intreconstruction*. Harvard Law Review: April 1983, hal. 1189.

<sup>6</sup> Lihat Statuta Universitas Negeri Manado Tahun 2003 hal 1-2 diterbitkan oleh Universitas Negeri Manado Tahun 2003

Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam berubah Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, (6) dan Fakultas Pendidikan Olah Raga dan Kesehatan berubah Fakultas Ilmu Olahraga<sup>7</sup>.

Karena Universitas Negeri Manado banyak peminat baik Mahasiswa khususnya berada di Kabupaten Minahasa, Provinsi Gorontalo dan Kabupaten Sangihe dan Talaud maka pengembangan Universitas ini terus dipacu pengembangan yang dipacu yaitu jumlah Dosen atau tenaga pendidikan dan Tenaga administrasi atau tenaga kependidikan terus bertambah seiring dengan bertambahnya dosen yang berstatus Guru Besar. Sekarang ini bertambah satu fakultas, yaitu Fakultas Ekonomi dan Program Pascasarjana. Dalam fungsinya sebagai penyelenggara tenaga kependidikan, UNIMA membina Program Pendidikan Profesi Guru (PPG) dan PSKJG. Dengan demikian UNIMA membina tujuh fakultas dan satu program pascasarjana. Secara umum UNIMA menyelenggarakan dua program utama yaitu program kependidikan dan program non kependidikan<sup>8</sup>.

Jumlah jurusan dan program studi seluruhnya adalah 42 yang tersebar ke tujuh fakultas, sedangkan Program Pascasarjana memiliki 4 program studi. Visi, Misi, dan Tujuan mendasarkan pada visi UNIMA untuk mewujudkan Perguruan Tinggi yang unggul dan menjadi rujukan dalam pengembangan bidang pendidikan, sains, bahasa dan seni. Visi UNIMA di masa mendatang diharapkan menjadi universitas yang unggul dalam pengembangan keilmuan dan teknologi tenaga kependidikan dan non kependidikan yang bermartabat, bermutu, unggul, dan kompetitif baik regional, nasional, tnaupun internasional. Misi Mewujudkan pendidikan yang mampu mengemban fungsi UNIMA sebagai LPTK dalam menghasilkan Guru dan Tenaga kependidikan yang memiliki kompetensi, Mewujudkan pendidikan yang mampu mengemban fungsi *wider mandate* dengan menghasilkan tenaga non kependidikan yang memiliki kompetensi dan daya saing, Mewujudkan otonomi

pembangunan dibidang pendidikan melalui pengelolaan pendidikan yang efisien, efektif, akuntabel, dan produktif melalui tata kelola yang sehat (*good governance*).

Pendirian Universitas Negeri Manado dilakukan untuk menghasilkan tenaga pendidik dan kependidikan yang professional karena karakter Universitas Negeri Manado tetap berakar pada pendiriannya sebagai Pendidikan Tinggi Guru yang dulunya dikenal dengan nama IKIP. Adapun tujuan dari pendirian Universitas Negeri Manado (UNIMA) yaitu : Menghasilkan guru dan tenaga kependidikan yang memiliki kompetensi, profesional, dan kompetitif yang dibuktikan dengan sertifikat pendidik, mengembangkan dan menyebarkan ilmu pengetahuan dan teknologi, olahraga, dan seni, meningkatkan kapasitas dan mutu sumberdaya, tata kelola (*governance*), dan sistem manajemen, meningkatkan kualitas penelitian yang dapat meng-hasilkan karya inovatif, hak paten, dan kompetitif, Meningkatkan mutu pengabdian pada masyarakat melalui penerapan teknologi pendidikan bagi kemajuan pendidikan maupun teknologi tepat guna yang bermanfaat bagi pembangunan daerah kehidupan masyarakat, mendukung pembangunan masyarakat dalam pendidikan tinggi menuju pembentukan masyarakat yang bermartabat, religius, demokratis, dan cerdas<sup>9</sup>.

Berdasarkan hal tersebut seluruh kegiatan di UNIMA termasuk kegiatan perencanaan pengadaan perumahan bagi staf Dosen (Tenaga Pendidikan) dan Staf Administrasi (Tenaga Kependidikan) terus menjadi prioritas oleh lembaga ini melalui perencanaan yang matang. Menurut Pasal 59b Kepmen Nomor 038/0/2005 khususnya pasal 59a dan 59b yang pada prinsipnya terus dilakukan perencanaan pengadaan perumahan secara kredit oleh bagian perencanaan<sup>10</sup>.

#### B. Aspek Yuridis Perjanjian Kredit Perumahan

Perjanjian Kredit adalah perjanjian antara Bank dan Nasabah mengenai pinjam meminjam uang dimana Bank sebagai pemberi kredit. Menurut Muchdarsyah Sinungan pengertian kredit yakni kepercayaan, dan kepercayaan

<sup>7</sup> Ibid Statuta UNIMA 2005 hal 4

<sup>8</sup> Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 018/0/2005 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Negeri Manado di terbitkan oleh Direktorat jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan 2005

<sup>9</sup> Ibid Statuta UNIMA 2005 hal 4

<sup>10</sup> Kepmen 018/0/2005 tentang Organisasi dan Tata Universitas Negeri Manado Pasal 59a dan Pasal 59b diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan 2005

kedua belah pihak, pengusaha dan bank.<sup>11</sup> Pengertian kredit yang berpangkal dari adanya unsur kepercayaan, juga ditekankan oleh Ketut Rindjin dalam hubungannya dengan perbankan bahwa "Kredit mengandung unsur pokok adanya kepercayaan".<sup>12</sup> Unsur kepercayaan disini yaitu Bank percaya kepada Nasabah sebagai penerima kredit mampu mengembalikan kredit yang dipinjam sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Diaplikasikan dalam jual beli secara kredit bank percaya bahwa nasabah akan memenuhi janji sesuai dengan jadwal.

Keputusan pemberian kredit oleh bank tentu menimbulkan resiko dan tanggung jawab. Segala jenis resiko, baik yang berkaitan dengan resiko operasional, resiko pasar, resiko portofolio, resiko likuiditas, maupun yang menyangkut resiko kredit. Pihak Nasabah melakukan perjanjian kredit dengan Bankir yang tentu dianggap layak dan terampil, dalam uji kelayakan tersebut sebelum diperkenankan untuk memangku jabatannya secara efektif.<sup>13</sup> Dalam Undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 telah ditegaskan tentang fungsi Perbankan yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.<sup>14</sup>

Perjanjian kredit yang baik seyogyanya sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut :<sup>15</sup> klausul-klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik. Menurut Ch. Gatot Wardoyo ada beberapa klausul yang salah dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu :<sup>16</sup> Syarat-syarat penarikan pertama kali (*pralisbursenient clause*). Klausul ini menyangkut : pembayaran provisi, premi asuransi kredit dan asuransi barang jaminan serta biaya pengikatan jaminan secara tunai. Penyerahan barang jaminan dan

dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut. Pelaksanaan asuransi barang jaminan dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil risiko yang terjadi di luar kesalahan debitur maupun kreditur. Menurut Mariam Darus Badruzaman ciri-ciri klausul eksonerasi adalah berikut:<sup>17</sup>

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh penjual yang posisinya relatif kuat dari pembeli.
2. Pembeli sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian.
3. Terdorong oleh kebutuhannya pembeli terpaksa menerima perjanjian tersebut.
4. Bentuknya tertulis
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Dalam Jual Beli secara kredit selalu melibatkan pihak bank dimana pembeli melakukan perjanjian kredit dengan bank. Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu harus menyerahkan suatu barang tertentu sedang pihak yang lain harus membayar dengan uang dolar adalah perjanjian tukar menukar jika dilakukan di Indonesia.

Jual Beli secara kredit dalam bahasa Belanda "*huur koop*" sedangkan dalam bahasa Inggris "*hire purchase*" adalah suatu ciptaan praktek yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi di mana di negeri Belanda hal ini telah diatur dalam BW Belanda sedangkan di Inggris telah diatur dalam UU tersendiri yaitu "*hire purchase act*" Tahun 1965. Dalam *hire purchase act*, Kredit dikontruksikan sebagai suatu perjanjian sewa menyewa dengan hak opsi dari penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Hak opsi disini ialah hak pilih dari penyewa untuk membeli atau tidak barang yang disewanya itu.

Jadi perjanjian Kredit adalah bentuk khusus dari perjanjian jual beli dengan pembayaran yang diangsur yaitu pada mana penjual setelah menjualkan barangnya kepada pembeli masih menjadi pemilik, sampai seluruh jumlah barangnya lunas.<sup>18</sup> Penjualan secara mengangsur (cicilan) selain diantara adalah jual beli biasa, juga merupakan pemberian kredit. Dilihat secara yuridis maka perjanjian Kredit adalah suatu bentuk yang ganjil antara

<sup>11</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Managemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 1989, hal. 27.

<sup>12</sup> Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000, hal. 108.

<sup>13</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 107.

<sup>14</sup> Lihat Undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) yang menjelaskan tentang fungsi perbankan sebagai Lembaga Keuangan.

<sup>15</sup> Sutan Reny Sjahdeny, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : Intinct Bankir Indonesia, 1993, hal. 187-188.

<sup>16</sup> Djumhana, Al. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

<sup>17</sup> Mariam darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Op-Cit*, hal. 50.

<sup>18</sup> Hartono Suryopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, Yogyakarta, 1982.

perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Pada perjanjian jual beli biasa maka dengan melakukan pembayaran sekaligus lunas orang mempunyai kekuasaan penuh atas suatu barang yang dijual. Ia dapat mempergunakan barang itu malahan ia boleh menjualnya atau menghibahkannya.

Dalam perjanjian Kredit yang menjadi objek umumnya adalah barang-barang kebutuhan. Pada leasing terdapat hak pilih untuk membeli barang atau hanya menyewa terus, sedangkan pada Kredit barang itu akhirnya dibeli dengan pembayaran angsuran dan sebelum barang itu selesai dibayar hak milik tetap berada ditangan penjual. Perjanjian Jual beli adalah suatu ciptaan praktek (timbul karena kebiasaan) dan sudah diakui sah oleh yurisprudensi. Perjanjian Kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, maka berlakulah ketentuan umum dalam KUH Perdata menganut sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontraknya sebagaimana terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dan Pasal 1320 untuk sahnya suatu perjanjian. Menurut R. Subekti : "Kredit sebenarnya adalah semacam jual beli dari pada sewa menyewa, meskipun ia merupakan campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul sewa menyewa". Juga perumusan mengenai Kredit yang dikemukakan oleh C. S. T. Kansil, yaitu: "Kredit (*huurkoop*) adalah perjanjian jual beli di mana pembeli menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya itu, pada saat penterakhir telah dibayar. Sedangkan selama barang itu belum lunas dibayar, kedudukan pembeli sama dengan seorang penyewa. Jika si pembeli sewa tidak mau membayar sewanya perikatan dapat diputuskan".<sup>19</sup>

Pada Kredit Cicilan, walaupun penyerahan itu telah dilakukan hak milik atas barang itu belum berpindah tangan dari si penjual kepada si pembeli, justru disebabkan oleh suatu perjanjian khusus yang menegaskan bahwa hak milik selama dan sebelum harga barang yang dibayar lunas masih tetap ada pada si penjual. Hal ini berarti selama harga barang belum dibayar lunas sepenuhnya, barang itu belum menjadi

kepunyaan si pembeli, oleh karena itu ia tidak dapat memindahkan barang tersebut ketangan orang lain, misalnya dengan menjual atau menghidiahkan kepada orang lain. Apabila ia melanggar tersebut maka ia dapat dituntut melakukan perbuatan pidana karena telah menggelapkan barang kepunyaan orang lain. Kredit mula-mula ditimbulkan dalam praktek untuk menampung persoalan bagaimanakah caranya memberikan jalan keluar apabila pihak penjual menghadapi banyak permintaan atau hasrat untuk membeli barangnya tetapi calon-calon pembeli itu tidak mampu membayar harga barang tersebut sekaligus. Penjual bersedia untuk menerima bahwa harga barang itu diangsur atau dicicil, tetapi ia memerlukan jaminan bahwa barangnya (sebelum harganya dibayar lunas) tidak akan dijual lagi oleh pembeli.

Dalam praktek, perjanjian Kredit ini ternyata memenuhi kebutuhan masyarakat. Akan tetapi oleh karena perjanjian Kredit itu merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, maka timbul persoalan apakah peraturan tentang jual beli atau tentang sewa menyewa dalam KUH Perdata tersebut harus dipergunakan atau tidak. R. Subekti, dalam pembahasannya tentang Kredit Cicilan, tidak memberikan suatu perumusan dengan apa yang dimaksudkan dengan Kredit itu. Beliau hanya menggambarkan bahwa Kredit sebenarnya merupakan suatu macam jual beli.

Kredit dapat diangkat sebagai suatu sarana atau cara untuk mempromosikan, atau mengatasi kemacetan produksi suatu barang tertentu yang disebabkan oleh karena kejenuhan pasar. Oleh karena itu pengusaha berusaha menarik kembali dengan jalan mencicil harga dalam jangka waktu tertentu. Dengan cara ini pembeli merasa tertolong karena dapat menikmati barang yang diidam-idamkannya, yang tak akan mungkin terlaksana apabila secara tunai. Keuntungan lain dengan adanya lembaga Kredit ini terutama akan terasa sekali bagi golongan masyarakat yang penghasilannya kecil sehingga sukar sekali menabung.

#### C. Khususan Dalam Jual Beli Perumahan dengan Sistem Kredit

Pada prinsipnya jual beli dengan sistem kredit perumahan mengikat baik pembeli,

<sup>19</sup> C. S. T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet. Pertama, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1977, hal 250.

penjual dan bank. Hal inilah yang membedakan jual beli secara kontan dan kredit dimana status pembeli sebelum melunasi tetap sebagai penyewa. Bank harus melayani karena minat masyarakat untuk membeli secara cicil sangat besar. Selama pembeli kredit perumahan belum melunasi cicilan perumahan maka status pembeli kredit adalah penyewa.

Terjadinya jual beli kredit karena ada fasilitas kredit yang diberikan dan adanya jaminan terhadap kredit. Kredit itu sendiri merupakan wujud hubungan hukum antara para pihak yang terlibat dalam hal perkreditan yang secara khusus dirumuskan oleh Munir Fuady bahwa : "Yang di maksud dengan perkreditan adalah suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam-meminjam antara pihak kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur (peminjam), yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu, di mana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan selama masa kredit tersebut berlangsung".<sup>20</sup>

Dari pengertian perkreditan tersebut di atas, oleh Munir Fuady dikemukakan beberapa elemennya, sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan antara debitur dengan kreditur yang disebut dengan perjanjian kredit;
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur;
3. Adanya kesanggupan akan janji untuk membayar hutang;
4. Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang;
5. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit dengan pembayaran kredit.<sup>21</sup>

Kredit yang dalam hal ini adalah kredit bank, berarti pihak bank itu sendiri selaku kreditur dan pihak peminjam adalah sebagai debitur, yang hubungan hukumnya tertuang dalam bentuk Perjanjian Kredit Bank yang didalamnya berisikan sejumlah aturan antara lain hak-hak

dan kewajiban-kewajiban dari para pihak. Pengertian kredit dalam Hukum Perbankan di Indonesia juga terdapat perbedaannya antara yang dirumuskan dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 dan yang dirumuskan dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992 dirumuskan 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 jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan" (Pasal 1 Angka 12). Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 dirumuskan 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" (Pasal 1 Angka 11).

Pemberian kredit oleh bank dan penggunaan kredit oleh debitur dapat dijelaskan kredit yang habis dipakai oleh debitur (peminjam) untuk keperluan konsumsi (Kredit Konsumtif). Kredit yang diterima oleh debitur (peminjam) dipergunakan untuk tujuan yang produktif dalam arti yang luas (Kredit Produktif). Kredit adalah kredit yang diberikan kepada perusahaan baik besar maupun kecil didasarkan pada jaminan harta kekayaan. Menurut Mariam Darus Badruzaman Kredit dan pembiayaan jangka panjang lainnya masih belum memadai dibandingkan dengan kebutuhan.

Dalam mana banyak perusahaan dapat memperoleh aktiva tetap, (*fixed assets*) antara lain berupa tanah, gedung, mesin dan lain-lain perlengkapan. Adapun tujuan dari Kredit adalah untuk mendirikan proyek baru, perluasan dari proyek yang telah ada modernisasi dari proyek yang telah ada, Rehabilitasi dari proyek yang telah ada. Kredit ini bersifat produktif, oleh karena adanya proyek baru, perluasan dan perbaikan barang-barang modal itu dalam usaha untuk meningkatkan produktivitas perusahaan. Dengan adanya tujuan semacam ini, maka kredit investasi ini mempunyai ciri-ciri lain, sebagai berikut :

1. Jumlah kredit biasanya tidak kecil;

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Menanta Bisnis Modern di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 111.

<sup>21</sup> *Loc-cit.*

2. Jangka waktu pinjaman adalah menengah atau panjang;
3. Penarikan kredit ataupun pembayaran kembali pinjaman diatur sedemikian rupa sesuai dengan rencana kebutuhan dana serta rencana kemampuan perusahaan yang dibiayai;
4. Bertujuan mengadakan investasi;
5. Kebutuhan pembiayaan oleh peminat kredit sebagian (dengan presentase tertentu) dibiayai oleh peminat sendiri.

Kredit eksploitasi diperlukan oleh peminatnya untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi baik dalam kuantum (jumlah) maupun dalam kualitas (mutu) dari hasil produksi. Kredit semacam ini juga disebut kredit modal kerja, karena pada umumnya untuk menutup pembelian akan bahan baku, bahan penolong dan biaya produksi lainnya (misalnya ; upah buruh dan sebagainya). Kredit ini diberikan kepada peminatnya untuk jangka waktu tidak lebih dari satu tahun (jadi termasuk kredit jangka pendek).<sup>22</sup> Peminat kredit (dalam hal ini perusahaan industri) dapat berupa perusahaan besar, menengah, dan kecil. Dasar Keputusan Bank dalam pemberian kredit di samping dasar Umum Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 ada juga aturan-aturan khusus yang berlaku intern di dalam Perbankan.

Bank atau pihak yang terkait memberi bantuan kepada masyarakat dengan pemberian kredit cicilan.<sup>23</sup> Muchdarsyah Sinungan, sebagai berikut : "Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga".<sup>24</sup>

Hubungan antara pihak bank dengan pihak masyarakat atau nasabah dalam hal perkreditan diikat dalam suatu perjanjian, Apakah perjanjian itu? Oleh Prof. Subekti, SH, dikemukakannya pengertian perjanjian itu sebagai, "suatu peristiwa dimana dua orang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>25</sup> Jual

beli dengan sistem diaplikasikan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian Kredit Bank in terkait di dalamnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak yang bersangkutan. Untuk terwujudnya pelaksanaan maksud Perjanjian Kredit Bank tersebut, tentu saja perlu diperhatikan pelaksanaan isi dari perjanjian itu. Menurut Abdulkadir Muhammad, SH, tentang pelaksanaan perjanjian ini dikemukakan sebagai berikut : "Yang dimaksud dengan pelaksanaan di sini ialah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat apa yang telah disetujui untuk dilaksanakan".<sup>26</sup>

Jual beli dengan sistem kredit bisa dibenarkan secara hukum walaupun pada dasarnya sistem ini tidak diakui dalam KUH Perdata. Sewa beli adalah merupakan suatu bentuk perjanjian yang tidak diatur secara tertulis dalam KUH Perdata akan tetapi banyak terdapat atau terjadi dalam praktek. Dari istilahnya saja dapat diketahui bahwa bentuk perjanjian ini mempunyai kesamaan dengan bentuk perjanjian sewa menyewa dan bentuk perjanjian jual beli. Karena tidak diatur dalam KUH Perdata dan bentuknya pula yang mempunyai kesamaan dengan sewa menyewa. dan jual beli, maka untuk memberikan suatu pengertian yang disingkat mengenai hal ini, tidaklah mudah. Jelas bahwa walaupun bentuk perjanjian tersebut mirip dengan sewa menyewa akan tetapi tidaklah tepat perjanjian itu dikatakan perjanjian sewa menyewa, karena di dalamnya terkandung pula perjanjian jual beli .

Dengan demikian bila ditinjau dari bentuk sewa menyewa, maka, sewa beli dapatlah dirumuskan sebagai bentuk-perjanjian antara dua pihak atau lebih di mana satu pihak memakai suatu barang dengan membayar harga sewa, dan berhal memiliki barang itu kemudian setelah jumlah harga sewa menjadi sama jumlahnya dengan harga barang, sedangkan pihak lainnya berjanji menyerahkan barangnya untuk digunakan oleh orang lain dengan

<sup>22</sup> O.P. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, Hal 46.

<sup>23</sup> Lihat UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>24</sup> "Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 3

<sup>25</sup> Sububekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Cetakan VI, Jakarta, 1979, hal. 1.

<sup>26</sup> Abdul kadir Muhammad,, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-2, Bandung, 1990, Bandung, 1990, hal. 102

menerima harga sewa dan akan menyerahkan barangnya menjadi milik orang lain, setelah menerima harga sewa yang jumlahnya sama dengan harga barang.

Bila ditinjau dari segi jual beli, maka sewa bel dapatlah dirumuskan sebagai suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana pihak pertama berjanji membayar harga barang tetapi tidak secara tunai, melainkan yang pembayaran sewa atas pemakaian barang itu, dan berhas menjadi pemilik atas barang itu, setelah membayar lunas harga barang, sedangkan pihak lain berjanji akan menyerahkan barang untuk menjadi milik pihak lain setelah menerima lunasan harga barang, tetapi tidak secara tunai melainkan dengan cara menerima pembayaran dalam bentuk harga sewa, oleh sebab itu lebih dahulu menyerahkan untuk dipakai oleh pihak pembeli dengan cara menerima harga sewa. Jadi dengan uraian-uraian di atas tadi dapatlah ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur sewa beli ialah :

- a. Jual beli dan
  - b. Sewa menyewa.
- a. Perjanjian Jual Beli.

Jual beli adalah perjanjian bertinbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk menibayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Harga di sini harus berupa uang. Sebab kalau harga itu berupa suatu barang, maka perjanjian jual beli itu tidak akan terjadi. Yang terjadi adalah tukar menukar. Dalam pasal 1457 KUH Perdata dikatakan bahwa : "Jual beli, adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain menibayar untuk harga yang telah dijanjikan". Dari pasal tersebut di atas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa perjanjian jual beli terjadi sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harga belum diatur. Kata sepakat inilah yang melahirkan perjanjian tersebut. Dan kata sepakat itulah yang melahirkan perjanjian tersebut. Dan kata sepakat itu biasanya diwujudkan dengan kata setuju.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli dapat tercermin pada pasal '1458 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa "jual beli dianggap sudah terjadi di antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar". Jadi, dengan lahirnya kata sepakat, maka lahirlah perjanjian itu. Sekaligus pada saat itu timbulah hak dan kewajiban. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering disebut perjanjian obligatoir. Adapun hak dan kewajiban penjual ialah berhak menuntut harga pembayaran atas barang yang diserahkan. Kewajiban penjual menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepercayaan si pembeli menanggung barang yang di jual itu. Hal ini lebih lanjut diatur dalam pasal '149'1 KUH Per data. Yang dikatakan sebagai kewajiban menanggung oleh si penjual ini ada dua (2) macam jenis :

- Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara damai.
- Menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Adapun yang dimaksud dengan menjamin penguasaan benda yang dijual berlangsung secara damai. Hal ini termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga. Maksudnya setelah terjadi jual beli, jangan sampai ada gugatan pihak ketiga yang mengatakan bahwa dia pemilik benda yang dijual itu. Juga terhadap hak Hipotek, Credietverband, hak petik hasil dan hak pakai. Menjamin terhadap adanya cacat yang tersembunyi yang dimasukkan adalah mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai sebagaimana mestinya.

Hak dan kewajiban pembeli ialah pembeli berhak menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya. Kewajiban pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

#### KESIMPULAN

- a. Prosedur pembelian kredit perumahan berbeda dengan pembelian secara tunai dalam pembelian kredit perumahan ada

beberapa tahap yang penting yaitu perjanjian UNIMA dengan BPN Perjanjian Pelepasan Hak UNIMA, BPN dan Perum Perumnas serta perjanjian kredit antara pembeli dan bank.

- b. Sistem penjaminan dalam jual beli kredit perumahan di Universitas Negeri Manado yaitu sistem penjaminan gaji (pemotongan gaji) dimana staff dosen dan administrasi membayar kredit perumahan dengan gaji yang dipotong sesuai dengan perjanjian. Spesifikasi pemotongan gaji ini dilakukan sesudah ada persetujuan dari pimpinan Universitas sebagai penjamin.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hay, Marhainis, Hukum Perbankan di Indonesia, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993.
- Badruzaman, Mariam Darus, Perjanjian Kredit Bank, Alumni, Bandung, 1983
- Ichsan. A. Hukum Perdata IB, Pembimbing Masa, Jakarta Cet. I, 1969
- Muhammad, Adulkadir, Hukum Perbaikan, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-2, Bandung, 1990.
- Ngani, N dan Qiron A. Sewa Beli dalam Praktek dan Teori, penerbit Liberty, Yogya, Cet I. 1984
- Prodjodikoro, Wirjono, Asas-asas Hukum Perjanjian Sumur, Bandung, 1960
- Setjoprodo, Bambang, Referensi Dalam Permohonan Kridet, Majalah Pengembangan Perbankan, Jakarta, 1993.
- Sibungan, Muchdarsyah, Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit, Bina Aksara, Jakarta, 1989.
- Subekti, R. Aneka Perjanjian, Alumni Bandung, 1979.
- \_\_\_\_\_, Jaminan-jaminan untuk pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1982.
- \_\_\_\_\_, dan Tjitrosubidio, R. Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata, Penerbut Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.
- \_\_\_\_\_, Hukum Perjanjian Tentang Persetujuan –Persetujuan Tertentu. Sumur, Bandung 1997.
- Suprptomo, Heru, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Dan Beberapa Catatan Mengenai Implikasinya Terhadap Orientasi Pengelolaan Bank, LIPI, Jakarta 1992.

The Black's Law Dictionary, 1992

The Hamilyn of Bussiness Term, 1989.

The Aman, Eddy Putra, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty, Yogyakarta , 1985.