# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI PT. RIDHO GRIYA ALAM MAKMUR

# (Studi Kasus Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur).

**TESIS**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Dharmawangsa

**Oleh:** **AHADIN**

# NPM 22911007

**PROGRAM STUDI : MAGISTER HUKUM**



SEKOLAH PASCA SARJANA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS DHARMAWANGSA MEDAN

2024

# LEMBAR PERSETUJUAN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Judul | : | Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur |
| Nama | : | Ahadin |
| NPM | : | 22911007 |
| Program Studi | : | Magister Hukum |
| Konsentrasi | : | Hukum Bisnis |

Menyetujui Komisi pembimbing

****

|  |  |
| --- | --- |
| Pembimbing I  Dr. Syariful Azmi, S.H., M.H NIDN : 0120109002 | Pembimbing II  Dr. Rilawadi Sahputra, S.H., M.KN NIDN : 0119047902 |
| Mengetahui Ketua Program Studi  Magister Hukum  Dr. Ariman Sitompul, S.H.,M.H NIDN : 0113028704 | |

# LEMBAR PENGESAHAAN

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Judul | : | Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam  Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur |
| Nama | : | Ahadin |
| NPM | : | 22911007 |
| Program Studi | : | Magister Hukum |
| Tanggal Sidang  Tesis | : | 18 Mei 2024 |

Telah dipertahankan dan disahkan di sidang penguji pada tanggal 18 Mei 2024

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

|  |  |
| --- | --- |
| Ketua  Dr. Ariman Sitompul, S.H.,M.H NIDN : 0113028704 | |
| Anggota | |
| Penguji I  Dr. Syariful Azmi, S.H., M.H NIDN : 0120109002 | Penguji II  Dr. Rilawadi Sahputra, S.H., M.KN NIDN : 0119047902 |
| ttdsPenguji III  Dr. Hj. Nurhayati, S.H., M.Hu NIDN : 0026045503 |  |
| Mengetahui  tt kusbiantoDirektur Sekolah Pascasarjana  Prof. Dr. Kusbianto, S.H., M.Hum NIDN : 0029125702 | |

Telah diuji pada Tanggal : 18 Mei 2024

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Ariman Sitompul, S.H.,M.H Anggota : 1. Dr. Syariful Azmi, S.H., M.H

2. Dr. Rilawadi Sahputra, S.H., M.KN

3. Dr. Hj. Nurhayati, S.H., M.Hum

# PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahadin

NPM 22911007

Tempat/ Tgl Lahir : Srimuda, 31-12-1964 Pekerjaan : Guru Swasta

Agama : Islam

Alamat : Jalan Tuangku Imam Bonjol, Jorong Padang Tujuah, Nagari. Aua Kuniang, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang berjudul, **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur”** adalah benar karya asli saya, kecuali kutipan- kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila terdapat kesalahaan dan kekeliruan di dalamnya, maka kesalahaan dan kekeliran itu menjadi tanggungjawab saya. Demikianlah surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya.

Medan, 18 Mei 2024 Yang membuat pernyataan

Ahadin 22911007

# PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahadin

NPM 22911007

Tempat/ Tgl Lahir : Srimuda, 31-12-1964 Pekerjaan : Guru Swasta

Agama : Islam

Alamat : Jalan Tuangku Imam Bonjol, Jorong Padang Tujuah,

Nagari Aua Kuniang, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat

Untuk Pengembangan Ilmu Pengetahuan, dengan ini menyetujui Universitas Dharmawangsa atas Hak Bebas Royalti Non Ekskulisif (*Non Exculisive*, *Royalty Free Right*) untuk mempublikasikan tesis saya yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur”** dengan hak bebas royalti non ekskulisif ini Universitas Dharmawangsa berhak menyimpan, mengalihkan media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data, merawat dan mempublikasikan tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Medan, 18 Mei 2024

Yang membuat pernyataan

Ahadin 22911007

# DAFTAR RIWAYAT HIDUP

**Data Pribadi**/*Personal Details*

Nama/ *Name* : Ahadin

Alamat/ *Address* : Jalan Tuangku Imam Bonjol, Jorong Padang Tujuah, Nagari Aua Kuniang, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat

Kode Pos/ *Postal Code* 26366

Nomor Telepon/ *Phone Number* : 0821-7097-1994

Email : [ahadindarjosh@gmail.com](mailto:ahadindarjosh@gmail.com)

Jenis Kelamin/ *Gender* : Laki-Laki Tanggal Kelahiran/ *Date of Birth* : 31-12-1964 Status Menikah/ *Married Status* : Menikah Warga Negara/ *Nationality* : Indonesia

Agama/ *Religion* : Islam

## Riwayat Pendidikan dan Pelatihan

*Educational and Professional Qualification*

Jenjang Pendidikan

1. Sarjana Hukum : UNDHAR Medan Tamat Tahun 1994

## Riwayat Pengalaman Kerja

*Summary of Working Experience*

1. Karyawan PTPN 4 Gunung Pamela
2. Pegawai Honor DPRD Pasaman Barat
3. Guru SMK Nurul Falah Pasaman Barat

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 18 Mei 2024

Yang membuat pernyataan

Ahadin NPM.22911007

# ABSTRAK

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI PT. RIDHO GRIYA ALAM MAKMUR**

Ahadin1, Syariful Azmi2, Rilawadi Sahputra3

Penelitian ini bertujuan untuk meneliti dan menganalisis proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said, untuk meneliti dan menganalisis hubungan hukum konsumen, developer dan bank dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah dan untuk meneliti dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah. Metode Penelitian yang digunakan dengan penelitian hukum empiris dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Hasil penelitian bahwa Proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said berdasarkan KUH Perdata, pasal-pasal yang dilampirkan pada saat permohonan kredit rumah disetujui, termasuk dalam Buku III KUH Perdata tentang pengalihan, dengan beberapa pasal terkait mengenai pengalihan bunga. Hubungan hukum konsumen, developer dan bank dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah di mana dalam 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**.** Perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah 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.

## Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Debitur, Perjanjian Jual Beli

1 Mahasiswa

2 Ketua Komisi Pembimbing (Pembimbing I)

3 Anggota Komisi Pembimbing (Pembimbing II)

i

# LEGAL PROTECTION AGAINST DEBTORS IN HOUSING SALE AND PURCHASE AGREEMENTS AT PT. RIDHO GRIYA

**PROSPEROUS NATURE**

Ahadin1, Syariful Azmi2, Rilawadi Sahputra3

*This research aims to research and analyze the process of creating a house sale and purchase agreement through a house ownership credit at PT. Ridho Griya Alam Makmur with Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Padang Branch HM, Rasuna Said, to research and analyze the legal relationship between consumers, developers and banks in house sale and purchase agreements through home ownership credit facilities and to research and analyze legal protection for home consumers due to developer obligations not being fulfilled at the end of the home ownership loan. The research method used is empirical legal research and a statutory approach. The research results show that the process of creating a house sale and purchase agreement through a house ownership credit at PT. Ridho Griya Alam Makmur with Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Padang Branch HM, Rasuna Said based on the Civil Code, the articles attached when the home loan application is approved, are included in Book III of the Civil Code concerning transfers, with several related articles regarding the transfer of interest . The legal relationship between consumers, developers and banks in a house sale and purchase agreement through a home ownership credit facility where in the KPR agreement is included in the hire purchase agreement, because as long as the house has not been paid off and is still being paid in installments, the customer is the renter, but when everything has been paid in full, then it becomes the property of the customer as a consumer, then a transfer of ownership occurs, then the house and ownership certificate are handed over by the bank to the customer and become the customer's property. Legal protection for home consumers due to the developer's obligations not being fulfilled at the end of the home ownership credit based on Article 19 UUPK can make a claim for compensation in the form of money from the developer, as a result of the developer not handing over the house certificate to the consumer at the end of the mortgage loan as agreed.*

*Keywords: Legal Protection, Debtor, Sale and Purchase Agreement*

1 *Student*

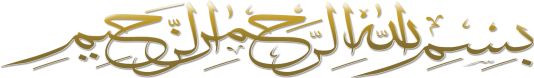
*2 Chairman of the Supervisory Commission (Supervisor I)*

*3 Member of the Advisory Commission (Supervisor II)*

i

ii

# KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadirat ALLAH SWT Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan anugrah-Nya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Adapun tesis penelitian ini yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI PT. RIDHO GRIYA ALAM**

**MAKMUR”** disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H.) pada Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum Universitas Dharmawangsa Medan.

Dalam menyelesaikan tesis penelitian ini, penulis banyak mengalami kesulitan, akan tetapi berkat bantuan moril, materi, sumbangan pemikiran, bimbingan dan arahan berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. H. Zamakhsyari, Lc, M.A., selaku Rektor Universitas Dharmawangsa Medan.
2. Prof. Dr. Kusbianto, S.H., M.Hum., selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Dharmawangsa Medan.
3. Dr. Ariman Sitompul, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Universitas Dharmawangsa Medan.
4. Dr. Azmiati Zuliah, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan.

ii

iii

1. Dr. Syariful Azmi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing I penulis yang telah memberikan bimbingan, arahan, mencurahkan waktu, perhatian, ide, dan motivasi selama penyusunan tesis ini. Sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
2. Dr. Rilawadi Sahputra, S.H., M.KN., selaku dosen pembimbing II penulis yang telah memberikan bimbingan, arahan, mencurahkan waktu, perhatian, ide, dan motivasi selama penyusun tesis ini, sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
3. Dr, Hj. Nurhayati, S.H., M. Hu., selaku dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan tesis ini.
4. Seluruh dosen Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum Universitas Dharmawangsa Medan yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama peneliti menempuh pendidikan.
5. Seluruh teman-teman Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum Universitas Dharmawangsa Medan yang selalu membantu dalam suka dan duka.
6. Istri tercinta saya Barti Tanjung yang selaku mendampingi, mendukung, memotivasi dan mendoakan saya dalam menyelesaikan tesis ini.
7. Anak saya Muhammad Reza Subakti S. Mat. dan Muhammad Deni Akbar Yang mendoakan saya.
8. Yang Teristimewa kepada Anak Bapak Idesmawati, Didi Andesta, Rahma Dira Kamal, Fega Widya Molissa, Mahda Lena, Diva Angelika, yang telah membantu menyelesaikan tesis.
9. Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu proses penyusun tesis ini hingga selesai.

iv

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan dapat menerima kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan tesis ini. Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmad dan Hidayah-Nya atas segala kebaikan yang telah diberikan.

Medan, 18 Mei 2024 Penulis

**Ahadin**

22911007

v

# DAFTAR ISI

Halaman

# LEMBAR JUDUL...........................................................................................

# LEMBAR PERSETUJUAN ..........................................................................

# LEMBAR PENGESAHAAN..........................................................................

**LEMBAR TANGGAL PENGAJUAN...........................................................**

**PERNYATAAN ORISIONALITAS .............................................................**

**PERSETUJUAN PUBLIKASI .......................................................................**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP.........................................................................**

[**ABSTRAK** i](#_TOC_250032)

***ABSTRACT*** i

[**KATA PENGANTAR** ii](#_TOC_250031)

[**DAFTAR ISI** iii](#_TOC_250030)

[**BAB I : PENDAHULUAN** 1](#_TOC_250029)

* 1. [Latar Belakang 1](#_TOC_250028)
  2. [Rumusan Masalah 9](#_TOC_250027)
  3. [Tujuan Penelitian 10](#_TOC_250026)
  4. [Manfaat Penelitian 10](#_TOC_250025)
  5. [Keaslian Penelitian 11](#_TOC_250024)
  6. [Kerangka Teori dan Konsep 14](#_TOC_250023)
     1. [Kerangka Teori 14](#_TOC_250022)
     2. [Kerangka Konsep 19](#_TOC_250021)
  7. [Metode Penelitian 20](#_TOC_250020)

iii

vi

* + 1. [Jenis Penelitian 21](#_TOC_250019)
    2. [Metode Pendekatan 21](#_TOC_250018)
    3. [Sifat Penelitian 22](#_TOC_250017)
    4. [Lokasi Penelitian 22](#_TOC_250016)
    5. [Sumber Data 22](#_TOC_250015)
    6. [Teknik Pengumpulan Data 24](#_TOC_250014)
    7. [Analisis Data 24](#_TOC_250013)
  1. [Sistematika Penulisan 25](#_TOC_250012)

BAB II : PROSES LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH 26

1. [Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah 26](#_TOC_250011)
2. [Asas-asas dan Unsur-unsur dalam Perjanjian Kredit 30](#_TOC_250010)
3. [Prinsip-Prinsip dan Sahnya dalam Perjanjian Kredit 35](#_TOC_250009)
4. Proses Lahirnya Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Di Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang

Padang HM. Rasuna Said 45

BAB III : HAK DAN KEWAJIBAN KONSUMEN, PERBANKAN DAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH 51

1. [Hak dan Kewjiban Konsumen Perumahan 51](#_TOC_250008)
2. [Hak dan Kewajiban Perbankan 53](#_TOC_250007)
3. [Hak dan Kewajiban Develover 56](#_TOC_250006)
4. Hubungan Hukum antara Konsumen, Developer dan Bank 58

BAB IV : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH AKIBAT KEWAJIBAN DEVELOPER YANG

TIDAK DIPENUHI DIAKHIR KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH 68

1. [Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah 68](#_TOC_250005)
2. [Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Rumah Akibat Kewajiban Developer yang Tidak Dipenuhi Diakhir Kredit Pemilikan Rumah 82](#_TOC_250004)

[BAB V : PENUTUP 109](#_TOC_250003)

1. [Kesimpulan 109](#_TOC_250002)
2. [Saran 110](#_TOC_250001)

[DAFTAR PUSTAKA 112](#_TOC_250000)

# BAB I PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Indonesia saat ini merupakan negara berkembang yang aktif terlibat dalam segala bidang pembangunan. Pertumbuhannya lambat, stabil, dan dalam jangka waktu yang lama. Hasil pembangunan diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan di semua sektor di seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, tujuan pembangunan nasional Indonesia dapat tercapai: mencapai masyarakat adil dan makmur serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu gagasan perjuangan nasional adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945, sesuai dengan kebijakan pembangunan untuk meningkatkan taraf hidup seluruh rakyat Indonesia secara pribadi dan kehidupannya secara seimbang dan seimbang. kasus. Salah satu tantangan utama rehabilitasi adalah menurunnya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar setiap warga negara Indonesia dan warga negaranya, sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaannya.1

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan kegiatan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, meningkatkan kelestarian lingkungan hidup, menyeimbangkan pertumbuhan perkotaan, meningkatkan

1 Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik dan Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2017, hlm. 28.

1

kesempatan kerja, dan mendorong kegiatan perekonomian serta keindahan yang berkelanjutan.2 Padahal, manusia mempunyai banyak kebutuhan yang harus dipenuhi setiap saat. Kebutuhan hidup paling dasar yang dapat diperoleh manusia adalah sandang berupa sandang, pangan berupa pangan, dan papan berupa tempat tinggal. Untuk memenuhi kebutuhan manusia, mereka harus membuat sendiri.3

Menurut Arthur C.S. Ide rumah adalah kesatuan tubuh manusia yang mencari perlindungan dalam bentuk rumah atau tempat berlindung.4 Namun, rumah bisa dianggap sebagai tempat berkembang biaknya. Namun lebih dari itu, bangunan adalah sebuah gambaran, cahaya yang menerangi jiwa dan impian kita. Ini merupakan bukti fakta bahwa segala sesuatu adalah manusiawi, indah, dan lebih hebat dari penciptanya; Kesederhanaan dan kesederhanaannya menghangatkan hati setiap orang.5

Melihat peranan perumahan dalam kehidupan manusia, terlihat masih banyak masyarakat yang belum mempunyai akses terhadap perumahan, apalagi perumahan yang berkualitas, karena perumahan memerlukan biaya yang tidak sedikit. . Selain itu, untuk menjamin peningkatan kualitas perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan, pemerintah melalui kebijakannya telah menunjuk pejabat pemerintah untuk dapat bekerja demi pembangunan negara secara nyata. Kelompok swasta ini disebut asosiasi perumahan.

2 Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan,* Jakarta: Rineka Cipta, 2016, hlm. 1.

3 Zulfi Diane Zaini dan Cherin Salsabila Putri, *Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR*, Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani, Volume 12. Nomor 1, 2022, hlm. 141.

4 Arthur C.S, *Housing : Symbol, Structure, Site*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2018, hlm. 28.

5 Budiharjo Mangunwijaya, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni, 2015, hlm. 11.

Rumah merupakan peranan terpenting dalam kehidupan karena merupakan sebuah tempat. Untuk berlindung. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan 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. Kebutuhan akan rumah dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, yang tinggal dan mempunyai

keadaan hidup yang baik dan sehat serta berhak atas pelayanan kesehatan”.

Umumnya informasi yang diberikan pengembang menyebutkan bahwa dalam pembelian tanah atau tanah, hak milik rencana (KPR) menjadi milik pembeli, sedangkan dalam penjualan tanah tidak ada informasi untuk pasar. Artinya, Bantuan Kunci Properti (KPR) menjadi tanggung jawab pembangun. Tidak ada kesalahan penyajian penjual dalam manual, namun informasi yang diberikan produsen diduga menyesatkan konsumen.6

Karena mahalnya biaya pemenuhan syarat KPR, pemerintah mendorong lembaga keuangan untuk memberikan kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit rekening adalah salah satu bentuk kredit konsumen, disebut kredit yang digunakan untuk membeli barang dan jasa yang tersedia untuk umum. Pinjaman perumahan diberikan oleh lembaga keuangan dengan tujuan memungkinkan individu untuk membangun, merenovasi, membeli atau merenovasi rumah dalam jangka pendek

6 Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2016, hlm. 70.

dan dapat dilunasi secara angsuran bulanan dengan tingkat bunga rendah. Oleh karena itu, diperlukan organisasi yang dapat bertindak sebagai perantara antara pengembang dan mereka yang belum memperoleh rumah dan pada saat yang sama dapat membantu pemerintah setempat untuk memfasilitasi proses pembelian rumah. Organisasi sentral yang dimaksud adalah bank. Melalui pinjamannya, bank dapat memberikan bantuan keuangan untuk meringankan beban pasar.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengatakan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kasmir mengatakan bahwa:

Bank merupakan bagian integral dari sistem keuangan nasional, bahkan pada masa globalisasi, bank juga ikut berperan dalam sistem moneter dan keuangan internasional. Oleh karena itu, begitu sebuah bank mendapat izin dan akan bekerja untuk perbendaharaan negara penerima, bank tersebut menjadi milik umum. Oleh karena itu, keberadaannya tidak hanya dapat dipertahankan oleh debitur bank saja, namun juga oleh masyarakat nasional dan internasional.7

Menurut Adrian Sutedimengatakan perbankan sebagai lembaga yang dipercaya publik mempunyai peranan penting dalam sistem keuangan negara, artinya perbankan merupakan jantung perekonomian. Dalam praktiknya, misi bank adalah memfasilitasi siklus hidup barang dan jasa dari produsen hingga konsumen dan melayani berbagai kebutuhan keuangan pemerintah. Data yang ada terkait aktivitas perekonomian menunjukkan bahwa sektor keuangan suatu negara mempunyai peranan yang sangat penting dalam memutar roda perekonomian.8

hlm. 27.

7 Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015,

8 Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan; Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi*

*dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm 5.

Bank mempunyai peran yang sangat penting sebagai lembaga keuangan dan perantara keuangan. Mengurangi masuknya uang dengan cara mengakumulasikan utang masyarakat melalui tabungan, deposito, dan giro, kemudian mengembalikannya kepada pihak yang membutuhkan melalui pinjaman.9

Kredit atau pinjaman adalah pemberian uang atau sejumlah uang yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian atau kesepakatan antara bank dengan lembaga lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi pinjamannya dalam jangka waktu tertentu dengan uang muka.10 Pinjaman bank sering juga disebut dengan pinjaman antar bank, dimana peminjaman uang kepada bank merupakan kontrak antara bank dengan penyimpan (nasabah debitur) dan kontrak ini lahir dari kontrak pembayaran antara bank dengan investor.11

Kredit atau hutang dapat berupa pinjaman atau bunga yang diberikan oleh lembaga keuangan, seperti bank yang meminjam uang untuk membeli rumah atau mobil. Kemudian ada kesepakatan antara bank (debitur) dan peminjam (borrower), dan mereka menerimanya sebagaimana mestinya. Perjanjian pinjaman memuat syarat dan ketentuan masing-masing pihak, termasuk syarat dan jumlah yang disepakati bersama. Sebagai ganti rugi apabila debitur melanggar perjanjian.12

Kredit adalah sesuatu yang dapat Anda beli atau pinjam uang dengan kesepakatan untuk membayarnya kembali tepat waktu.Kredit adalah kemampuan

9 Grace Tampongangoy, *Hukum Perbankan: Kedudukan Hukum Perbankan Asing Dalam Sistem Perbanakan Di Indonesia*, Banyumas: Amerta Media, 2020, hlm. 70.

10 Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 312.

11 Muhammad H. Soepeno, *Akibat Hukum Perjanjian Kredit Perumahan antara Bank dan Nasabah*, Jurnal Lex Privatum, Volume XI, Nomor 3, 2023, hlm. 17.

12 Thamrin Abdullah dan Sintha Wahjusaputr, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018, hlm. 113.

untuk melakukan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan.13 Kredit atau pinjaman adalah penyediaan uang tunai atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian atau perjanjian pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan peminjam untuk membayar kembali pinjamannya selama jangka waktu tertentu dengan disertai bunga.14

Rumah yang dibeli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu obyek jaminan yang sah kepada pihak bank yang menyalurkan kredit perumahan, namun dalam prakteknya banyak akibat hukum yang dapat terjadi karena perbuatan hukum pengalihan kepemilikan rumah yang sering kali terjadi dan dijumpai yang terjadi tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak bank sebagai pemberi kredit pemilikan rumah. Untuk itu apabila terjadi hal yang demikian, maka aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli rumah tersebut perlu untuk mendapat perhatian.

Pelaku usaha real estate adalah pelaku di bidang real estate yang melakukan kegiatan usaha oleh perorangan atau perusahaan yang disebut pengembang. Bisnis real estate seperti ini merupakan peluang bisnis untuk memperoleh pendapatan dan keuntungan yang berkelanjutan dan juga sangat diandalkan ketika investor sedang mencari investasi tanah, karena harga properti selalu meningkat setiap tahunnya. Namun dengan maraknya bisnis real estate ini, penipuan juga semakin marak, seperti sertifikat palsu, tanah palsu, tanah sengketa, dan variasi lokasi atau luas

13 Andrianto, *Manajemen Kredit: Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, Pasuruan: Qiara Media, 2020, hlm. 2.

14 Yusril I. Ngurawan, *Evaluasi. Sistem Pengendalian Intermal Pemberian Kredit Di PT. Bank Sulut Go*, Jurnal EMBA, Volume 9, Nomor 3. 2021, hlm. 1580.

sertifikat. pengembang dalam menjual rumah secara tunai secara angsuran atau angsuran. Penjualan cicilan membutuhkan waktu yang sangat lama, sedangkan penyelenggara selalu ingin mendapat untung cepat. Melalui kredit fasilitas kepemilikan rumah ini solusinya, seperti di PT. Ridho Griya Alam Makmur menawarkan fasilitas pinjaman ini kepada calon konsumen.

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Artinya, nasabah disebut debitur, bank sebagai penyalur uang disebut pemberi pinjaman. Pengembang sebagai pelaku usaha perumahan. Terdapat hubungan hukum dalam proses KPR. Hal ini bersifat mengikat dalam bentuk kesepakatan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan dan hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian tersebut menciptakan tanggung jawab hukum yang mengikat antara masing-masing pihak. Jika masing- masing pihak dalam perjanjian KPR memiliki kepentingan bahwa telah terjadi kesalahan dan ada pihak yang melanggar perjanjian. Hal ini mungkin didasarkan pada pelanggaran kontrak atau tindakan ilegal.

Saat membeli rumah, pengembang dan konsumen perlu menyiapkan alat akad jual beli untuk memastikan keamanan transaksi. Ini bisa menjadi bukti kepemilikan rumah yang sah dan kuat. Hal-hal penting yang harus dilampirkan dalam suatu perjanjian jual beli tentunya seperti identitas penjual dan pembeli sebagai pihak pertama dan kedua, identitas rumah, nilai hak tanggungan, cara pembayaran, penerimaan kas, status penyerahan dan kepemilikan, pembalikan hak milik, pembayaran pajak dan bea setelah pihak kedua menandatangani Kewajiban ini ditanggung oleh pihak kedua, bukan lagi pihak pertama yang menandatangani

dengan stempel. Perjanjian jual beli juga penting digunakan saat mengerjakan sertifikat rumah dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata menjelasakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dengannya satu orang atau lebih mengikatkan diri. Terhadap satu orang atau lebih. Dengan adanya perjanjian ini maka masing-masing pihak bisa, misalnya mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan seperti merugikan salah satu pihak.

Dalam praktiknya, pinjaman untuk meringankan beban pembayaran pembelian rumah dikenal dengan nama KPR. Dalam skema KPR, bank melakukan pembayaran uang muka kepada pengembang perumahan atas rumah yang dibeli nasabah, kemudian nasabah membayar kepada bank biaya pembelian rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian hipotek yang ada yang disepakati antara bank dan pelanggan bank atau nasabah.

Permasalahan pada dasarnya sering muncul dalam bentuk perjanjian hukum antara pengembang dan pengguna, dan banyak perselisihan muncul karena pengembang gagal memenuhi janjinya, dan pengguna akan dirugikan oleh pengembang melalui persyaratan buruk yang ditawarkan saat mengirimkan produk. Kenyataan dalam pemasaran yang dilakukan pengembang juga sangat miring, sehingga tidak jarang informasi yang dikomunikasikan ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal sudah mendaftar dan memiliki perjanjian jual beli dengan pengembang atau perjanjian pinjam meminjam dengan bank pemberi kredit kepemilikan rumah.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) HM Rasuna Said Cabang Padang sebagai cabang terbesar di Kota Padang memiliki 18 perjanjian kerjasama dengan pengembang di wilayah Kota Padang. Dari 18 pengembang tersebut, 2 orang merupakan pengembang dan salah satunya adalah PT. Ridho Griya Alam Makmur mempunyai kendala hukum karena tidak memenuhi kewajibannya terhadap penerima manfaat dan tidak dapat menyerahkan sertifikat rumah yang seharusnya menjadi penerima manfaat pada akhir masa pinjaman bank kepemilikan rumah.

Berdasarkan uraian di atas, perlu diperhatikan lemahnya perlindungan hukum bagi konsumen perumahan terkait berakhirnya jangka waktu pembayaran KPR. Menarik untuk mengkaji dan menganalisis kredit KPR atas kepemilikan SHM dari pengembang secara yuridis, kemudian dirangkai dalam bentuk tesis dengan judul; **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur”.**

## Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

* 1. Bagaimana proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said?
  2. Bagaimana hubungan hukum konsumen, developer dan bank 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?

## Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tesis ini adalah:

* 1. Untuk meneliti dan menganalisis proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said.
  2. Untuk meneliti dan menganalisis hubungan hukum konsumen, developer dan bank dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah.
  3. Untuk meneliti dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah.

## Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis sebagai berikut:

* 1. Manfaat teoritis, 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;
  2. Manfaat praktis, 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.

## Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, baik terhadap hasil-hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan di kepustakaan Universitas Dharmawangsa Medan, belum ada penelitian yang menyangkut masalah “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur”, untuk melengkapi sebagai persyaratan menjadi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana pada Univeristas Dharmawangsa Medan.

Tesis ini asli dan bukan merupakan tiruan atau duplikasi karya ilmiah serupa atau bentuk publikasi lainnya. Tesis ini tidak pernah digunakan untuk memperoleh gelar sarjana di Universitas Dharmawangsa Medan atau institusi lain. Judul tesis yang berkaitan dengan masalah “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur” yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap debitur, antara lain :

1. Yogi Firmanda, 2023, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Perkawinan.

Hasil penelitian:

* 1. Perjanjian pembelian rumah melalui hipotek pranikah tetapi pembayaran penggunaan harta benda dalam hak gadai perkawinan, termasuk harta warisan yang menjadi haknya. Harta yang diperoleh sebelum perkawinan yang dapat digolongkan sebagai harta benda. Tidak membayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan.
  2. Perlindungan hukum yang dapat digunakan adalah dengan mengadakan suatu perjanjian perkawinan antara debitur dan isterinya yang bertindak sebagai instrumen. Untuk melindungi warisan dan harta bersama, untuk berpisah.
  3. Pola perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan KPR sebelum menikah selain dengan akad nikah,

1. Andi Muh. Asnan Yusfin, 2022, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makasar dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Atas Tagihan PT. PLN (Persero) Terhadap Utang Tenaga Listrik Pemilik Rumah Sebelumnya”

Hasil penelitian:

* 1. Pengumpulan resi PT. PLN (Persero) dari pemilik rumah sebelumnya menjadi pembeli rumah yang sah. Berdasarkan hukum karena dalam perjanjian jual beli antara pemilik rumah. Lama sebagai penjual dan pembeli rumah termasuk tanah dan bangunan. Ikuti semua langkah termasuk instalasi listrik yang terpasang atau unit yang mungkin tidak dipasang di dalam rumah. Tidak dapat dipisahkan sebagai suatu komoditi untuk diperjualbelikan guna memperoleh segala macam keuntungan Selain itu, kerugian rumah menjadi tanggung jawab pembeli rumah.
  2. Pembeli rumah tidak memiliki pembelaan hukum terhadap akun tersebut. PT PLN (Persero) untuk utang listrik pemilik rumah tadi karena pembeli rumah sudah mengetahui rumah yang akan dibeli. Ketika listrik padam, ini adalah cacat dilihat dari niat membeli dan menjual rumah. Berdasarkan Pasal 1505 BW maka penjual tidak berkewajiban menutup segala cacat. Terlihat, yang

dapat diidentifikasi sendiri oleh pembeli.

1. Wina Rebeca Astria Susetheting, 2020, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Terhadap Klausula Baku Yang Memberatkan Konsumen (Studi Pada Bank Cimb Niaga Medan)”.

Hasil penelitian:

* 1. Perjanjian kredit perumahan rakyat pada hakekatnya diatur dalam KUH Perdata, UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Pasal-pasal baku dalam perjanjian kredit perumahan rakyat yang menimbulkan beban bagi nasabah adalah setiap peraturan atau ketentuan dan ketentuan, yang dituangkan dalam dokumen dan/atau perjanjian, dibuat secara sepihak dan ditentukan terlebih dahulu oleh salah satu pihak.
  2. Upaya perlindungan hukum dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), selain perlindungan hukum, CMB Bank Niaga juga secara jelas menyatakan isi perjanjian pinjaman dan memberikan kesempatan kepada pengguna untuk membaca dan memahami tanpa merasa dirugikan atau terbebani.

1. Debby Oktaviani Sitompul, 2020, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara-Medan dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Di PT. Bank Rakyat

Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)”. Hasil Penelitian:

* 1. Proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kepemilikan kredit perumahan di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau.
  2. Hak dan kewajiban konsumen, perbankan, developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui kepemilikan kredit perumahan.

## Kerangka Teori dan Konsep

## Kerangka Teori

Setiap permasalahan memerlukan teori dan gagasan agar kebenarannya dapat diterima oleh masyarakat sehingga dapat diselesaikan dengan baik. Teori berfungsi sebagai sarana untuk mencapai satuan pengetahuan yang sistematis dan memandu penelitian. Untuk menjelaskan dan mengembangkan variabel- variabel dalam penelitian ini, peneliti mengemukakan beberapa teori yang mendasari penelitian ini. Kerangka teori memuat temuan teoritis dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini dapat berarti membandingkan dan mengontraskan permasalahan yang akan diteliti.

Semua penelitian harus disertai dengan gagasan teoritis, teori tersebut menjelaskan dan menjelaskan proses-proses tertentu dari gejala-gejala tertentu yang terjadi.15 Menurut Masri Singarimbun dan Sophian Effendi, “Dalam setiap penelitian diperlukan suatu kerangka teori yang dapat memberikan landasan

15 Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum,* Jakarta: Universitas Indonesia (UI- Press), 2016, hlm. 122.

teori bagi peneliti dalam menyelesaikan permasalahan dalam proses penelitian”.16 Kerangka teori dalam penelitian tesis ini menggunakan teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori perjanjian.

* + 1. Teori kepastian hukum

Menurut L.J Van Apeldoorn sebagaimana dikemukakan oleh Donald

Albert Rumokoi dan Frans Maramis, terdapat dua aspek kepastian hukum, yaitu;

1. Berkenaan dengan pertanyaan apakah hukum dapat dibentuk dalam perkara yang faktual (bepaalbaarheid). Artinya pihak pencari keadilan ingin mengetahui hukum mengenai permasalahan tertentu sebelum memulai suatu kasus.
2. Kepastian hukum berarti kepastian hukum. Artinya melindungi para pihak dari kesewenang-wenangan arbiter. Dalam paradigma positivisme, penafsiran hukum harus melarang semua undang-undang yang sifatnya serupa, namun bukan merupakan perintah dari penguasa yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu didukung oleh konsekuensi apapun dan tidak ada alasan untuk tidak mendukung hal tersebut, dalam paradigma itu hukum positif adalah satu-satunya hukum.17

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pengertian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu;

1. Adanya peraturan umum atau aturan yang dibuat oleh penguasa berarti individu atau individu mengetahui tindakan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukannya.
2. Berupa jaminan hukum bagi individu dari kekuasaan negara karena dengan peraturan umum tersebut setiap individu dapat mengetahui apa saja yang dapat dikenakan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum adalah konsistensi tidak hanya dalam bentuk pasal-pasal undang- undang tetapi juga dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk perkara serupa.18

Menurut Soedikno Mertokusumo mengatakan bahwa “Kepastian hukum

hlm. 21.

16 Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 2017,

17 Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja

Grafindo Persada, 2020, hlm. 141

18 Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm. 137.

merupakan suatu perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang dari pihak tertentu, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertntu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib hukum”.19

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, secara umum dapat disimpulkan bahwa kewenangan untuk menjamin bentuk kepastian hukum itu sendiri merupakan salah satu asas penyelenggaraan pemerintahan yang baik yang berbentuk peraturan tertulis, dengan adanya kepastian hukum maka dengan sendirinya warga negara akan menikmati perlindungan hukum.

* + 1. Teori perlindungan hukun

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang

diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Perlindungan

hukum adalah perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan cara

mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka

kepentingannya tersebut.

Perlindungan merupakan sesuatu atau tindakan perlindungan. Perlindungan juga dapat diartikan sebagai tindakan membela, melindungi dan memberikan bantuan demi keselamatan. Istilah hukum merujuk pada semua peraturan atau peraturan yang hidup berdampingan dan dapat ditegakkan dengan sanksi dalam penerapannya.20

hlm.160

19 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2015,

20 *Jbid*, hlm 162.

Menurut Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa: “Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi karena pelanggaran”.21

Menurut Satjito Rahardjo:

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kepadanya hak asasi manusia untuk bertindak berdasarkan kepentingannya.” Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya pemerintah atau melindungi pihak yang berwenang melalui sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum merupakan perwujudan fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.22

Perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap kepentingan

seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak

dalam rangka kepentingannya tersebut. Adapun yang dimaksud dengan

kekuasaan adalah hak, yaitu kekuasaan yang hanya diberikan oleh hukum

kepada seseorang.23 Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai upaya

hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum yang memberikan rasa

aman, baik secara pikiran maupun fisik atas gangguan dan berbagai ancaman

dari pihak manapun.24 Teori perlindungan hukum guna menjawab permasalahan sebagai suatu usaha dan mekanisme untuk memenuhi hak seseorang, dalam hal ini hak pembeli rumah dengan fasilitas KPR dilindungi oleh hukum untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang beli konsumen secara

21 *Jbid*, hlm 145

22 Sadjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018, hlm. 53.

23 [Dian Dwi Jayanti,](https://www.hukumonline.com/klinik/mitra/si-pokrol-lt4b457ff0c3e1b/dian-dwi-jayanti--sh-lt6374680d16d2f/) Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum, [https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/) [lt65267b7a44d49/,](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/) diakses tanggal 3 Mei 2024, Pukul 20.00 WIB.

24 Diana Yusyanti.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Perlindungan Hukum terhadap Anak Korban dari Pelaku Tindak* | |
| *Pidana Kekerasan Seksual.* Jurnal | | De Jure, Volume 20, Nomor 4, 2020, hlm. 623 |

kredit.

* + 1. Teori Perjanjian

Kontrak atau perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih tentang hal-hal tertentu yang telah mereka sepakati. Ketentuan umum tentang kontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Perjanjian lazim dikenal atau disebut dengan kontrak, yang mana. Adopsi kata bahasa Inggris “kontrak”, juga dikenal sebagai “perjanjian”. atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Juga di dalam Hukum perdata, perjanjian oleh."kontrak".25

Menurut R. Subekti “Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.26 Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa “perjanjian adalah suatu hubungan. Suatu aturan mengenai harta benda antara dua pihak dimana salah satu pihak telah berjanji. Selagi kedua belah pihak mempunyai kata sepakar untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pihak lain menuntut penerapannya.27

Perjanjian (*verbintenis*) memuat pengertian hubungan hukum harta benda/hukum harta benda yang memberikan hak kepada salah satu pihak untuk memperoleh kemenangan dan sekaligus mengikat pihak yang lain untuk melaksanakan kemenangan tersebut.28 Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan)

25 Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2020, hlm, 16.

26 R. Subekti*, Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2018, hlm. 1.

27 Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 2016, hlm. 9.

28 M Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2017, hlm. 25.

adalah: “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Oleh karena itu, ada hubungan hukum yang timbul sebagai akibat dari hal tersebut, dari kesepakatan yang dicapai. Mengikatkan diri pada satu orang atau lebih dari satu orang. Apakah seseorang bertindak atau tidak atau melakukan tindakan. Sementara itu, perjianjian lahir atas dasar kesepakatan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kesepakatan adalah hasil perundingan antara penawaran dan penerimaan bersifat mengikat diserahkan oleh kedua belah pihak.

## Kerangka Konsep

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasi dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional.29 Pentingnya kerangka konsep adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua dari suatu istilah dipergunakan.

Adapun kerangka konsep dalam penelitian ini adalah:

* + 1. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya pemerintah atau melindungi pihak yang berwenang melalui sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum berarti terwujudnya fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.30

29 Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017, hlm

* 1. ​

30 Tim Hukum Online, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*,

[https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94](https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94%20dcbc/) [dcbc/,](https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94%20dcbc/) diakses tanggal 4 Mei 2024, Pukul 21.00 WIB.

1. Debitur adalah orang atau badan usaha yang berhutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang tertentu.31
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.32
3. Jual beli adalah bisnis dengan jual beli, berdagang, menjual dan membeli dalam bidang ekonomi.33
4. Perumahan adalah sekumpulan rumah yang bertujuan sebagai lingkungan tempat tinggal dengan fasilitas dasar seperti jalan, listrik, dan air bersih.34

## Metode Penelitian

Metode adalah cara yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan dalam penelitian, ditemui derajat ketelitian, jumlah dan jenisnya, dengan melakukan pengklasifikasian berdasarkan pengalaman, dapat ditentukan secara berkala dan mencapai tujuan yang dimaksudkan.35

Metode penelitian adalah teknik yang harus diikuti dalam proses penelitian. Penelitian adalah segala upaya untuk mencari pengetahuan baru (ilmiah) melalui bukti empiris (pengalaman) sesuai dengan proses yang sistematis dan terkendali,

31 Adelaide, Pengertian Debitur, Jenis, Contoh, dan Bedanya dengan Kreditur, [https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-contoh-dan-bedanya-](https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-contoh-dan-bedanya-dengan-kreditur) [dengan-kreditur,](https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-contoh-dan-bedanya-dengan-kreditur) diakses tanggal 4 Mei 2024, Pukul 22.00 WIB.

32 Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2017, hlm. 363

33 Abdul Hadi Pane, *Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal El- Thawalib, Volume 2, Nomor 6. 2021, hlm. 685.

34 Wiraland, *Perbedaan Perumahan Dan Permukiman Dalam Konteks Hunian*, [https://wiraland.com/media/detail\_berita/35694,](https://wiraland.com/media/detail_berita/35694) diakses tanggal 4 Mei 2024, Pukul 23.00 WIB.

35 Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Bandung: Tarsito, 2015, hlm. 131.

artinya dapat diuji berkali-kali dengan hasil yang sama.36

Penelitian hukum yang dikembangkan berlandaskan keilmuan hukum dengan segala kekhasan melahirkan penelitian hukum yang khas pula yang kemudian dikenal sebagai penelitian hukum normatif.39 Penelitian hukum merupakan suatu proses dalam menemukan hukum yang mengatur kegiatan dan material serta dianalisa dengan hukum.

## Jenis Penelitian

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab dengan menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Menurut Muhaimin mengatakan bahwa “Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai priaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis maupun tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis. Istilah penelitian hukum empiris diantaranya, penelitian hukum sosiologis (empiris) dan penelitian sosio legal. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.40

## Metode Pendekatan

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan orang yang diteliti atau metode-metode untuk

36 Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2016, hlm. 2.

39 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hal. 15.

40 Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm.

80.

mencapai pengertian tentang masalah penelitian.41 Metode yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi, dalam hal ini yang diteliti adalah berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian, yang berkaitan dengan obyek penelitian.

## Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Menurut Bambang Sunggono “Deskriptif maksudnya adalah penelitian bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang permasalahan yang akan dibahas”.42 Penelitian bersifat deskriftif analitis adalah suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian hukum dilakukan peneliti.

## Lokasi Penelitian

Tempat atau lokasi penelitian dilaksanakan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang HM Rasuna Said. Dipilihnya lokasi penelitian ini, karena di Bank BTN ini telah melaksanakan program kepemilikan rumah dengan fasilitas KPR dengan nama program “Kredit Kepemilikan Properti BTN”.

## Sumber Data

Penelitian ini peneliti mempergunakan sumber data primer dan data sekunder yaitu:

41 Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 17.

42 Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017,

hlm. 36

* + 1. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau ke objek penelitian. Data primer peneliti peroleh dengan melakukan penelitian lapangan di kantor PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang HM Rasuna Said.
    2. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, yang terdiri dari:
       1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*). Bahan hukum primer yang terkait dengan fokus penelitian yaitu: Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata, Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
       2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal hukum, makalah, diktat, pendapat para ahli maupun literatur lainnya yang relevan yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di PT. Ridho Griya Alam Makmur.

* + - 1. Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap dalam penelitian ini. Bahan hukum tertier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel-

artikel hukum, internet maupun artikel lain yang berkaitan dengan penelitian

## Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yakni:

* + 1. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan suatu teknik pengumpulan data dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan bisa dilakukan dengan cara tatap muka maupun dengan menggunakan jaringan telepon. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak yang berwenang di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Padang HM Rasuna Said dan PT. Ridho Griya Alam Makmur.

* + 1. Kepustakaan

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan membaca buku-buku ilmiah, majalah, media massa serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan erat untuk mendukung penulisan tesis.

## Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis data kealitatif model interaktif yaitu: pengumpulan data/informasi melalui wawancara terhadap narasumber kemudian observasi langsung ke lapangan untuk mendapatkan informasi berkaitan dengan penelitian yang diteliti.

## Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan skripsi terdiri dari lima bab yang tiap- tiap bab berisi uraian pembahasan mengenai topik permasalahan yang berbeda.

Bab I, di dalam bab ini diuraikan mengenai pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penulisan, , metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, menguraikan tentang proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemikan rumah, yang terdiri dari sub bab yaitu perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah, asas-asas dan Unsur-unsur dalam perjanjian kredit, prinsip-prinsip dan sahnya dalam perjanjian kredit, Proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said.

Bab III, berisikan hak dan kewajiban konsumen, perbankan, dan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit pemilikan rumah yang terdiri dari hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban perbankan dan hak dan kewajiban developer serta hubungan hukum konsumen, developer dan bank.

Bab IV, dalam bab ini menguraikan tentang perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan perumahan, yang terdiri akibat hukum terhadap wanprestasi developer dalam perjanjian jual beli rumah dan perlindungan hukum terhadap debitur rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit pemilikan rumah.

Bab V, bab ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

# BAB II

**PROSES LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**

## Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah

Praktik kontrak, pengembangan dilakukan ke dalam suatu bentuk kontrak. Pada dasarnya suatu bentuk kontrak dimulai dari suatu perbedaan atau perbedaan kepentingan antar pihak berpesta. Perumusan hubungan kontaktual ini biasanya selalu dimulai dengan proses negosiasi antar para pihak. Melalui negosiasi para pihak berusaha untuk menciptakan bentuk kesepakatan bersama temukan sesuatu yang kamu inginkan melalui proses tawar-menawar.43 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.

Menurut Munir Fuady mengatakan bahwa “Perjanjian baku inilah yang banyak digunakan didalam praktek perjanjian jual beli. Kontrak standar saat ini banyak diminati oleh para pebisnis perdagangan dan bisnis. Tujuan pembuatan kontrak standar ini dimaksudkan untuk menyediakan kenyamanan bagi pihak-pihak yang terlibat. Kontrak standar adalah kontrak tertulis hanya dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian bahkan kesepakatan telah tercapai bentuk bentuk salah satu pihak, kapan Kontrak biasanya ditandatangani oleh para pihak hanya mengisi rincian formulir tertentu dengan sedikit atau tanpa perubahan internal pihak lain tidak memiliki ketentuan tersebut, kesempatan untuk melakukan negosiasi dilakukan oleh salah satu pihak tersebut jadi kontrak standarnya terlihat sangat berat bersebelahan”.44

Hal-hal yang menjadi penyebabnya kontrak standar hanya menguntungkan satu pihak penjual, karena hilang atau bahkan tidak tersedia ada peluang bagi salah

43 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Surabaya: LaksBang Mediatama, 2018, hlm. 1

44 Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018, hlm. 76

26

satu pihak internal. Hal inilah yang harus dilakukan oleh calon pembeli bernegosiasi, sehingga para pihak dia menerima kontrak jual beli rumah, Ini bukan hanya sebuah peluan mengetahui isi akad jual beli rumah, jika terpengaruh oleh klausul-klausul di dalamnya kontrak jual beli rumah ditulis dengan hurufnya sangat kecil dan sulit diucapkan bisa dimengerti.

Produk bank yang menyediakan perumahan disebut Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Rumah di lingkungan perumahan ini sering kali dibangun oleh pengembang khusus, bekerja sama dengan bank. Jadi, bank bisa membantu nasabahnya yang ingin memiliki rumah di kawasan perumahan dalam waktu singkat, dan prosesnya sangat sederhana.

Sejarah perjalanan kebijakandan 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.45

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 (KP-RSS), 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 berbatas. 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

45 Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, *Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Volume 1, Nomor 1, 2022, hlm. 79.

satuan rumah susun.46 Pada 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.47

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 sertaFasilitas 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 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, bahkan bermitra dengan perusahaan penyedia jasa transportasi online gojek dan grab untuk pembiayaan perumahan bagi pengemudinya.48

Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan sejak tahun 2018 telah dilakukan berbagai kebijakan pada periode sebelumnya terus berlanjut dan

46 *Ibid*, hlm. 81.

47 *Ibid*, hlm. 82.

48 *Ibid*, hlm. 83.

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.49 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.50

## Asas-asas dan Unsur-unsur dalam Perjanjian Kredit

Kredit merupakan salah satu kegiatan penting bagi dunia perbankan. Kredit memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan. Namun dalam aktivitas. Dalam memberikan kredit, bank harus menghadapi hambatan dan penyimpangan seperti penyalahgunaan kredit, kemacetan pembayaran angsuran dan lain sebagainya yang disebabkan oleh pelanggan. Jika permasalahan ini terus

49 *Ibid*, hlm. 84.

50 *Ibid*, hlm. 85.

berlanjut maka dapat mempengaruhi kelancaran perusahaan. Bank. Oleh karena itu, analisis kredit yang cermat diperlukan ketika menganalisis kelayakan kredit diberikan kepada pelanggannya.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau uang kertas yang dapat yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang dengannya peminjam mempunyai kewajiban melunasi utangnya beserta bunganya setelah jangka waktu tertentu.51

Definisi lain dari kredit adalah pemberian uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan ini berdasarkan perjanjian pinjaman antara bank dengan pihak lain, pihak mana yang wajib membayar utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga tertentu.52 Definisi umum kredit adalah kepercayaan kemampuan debitur (penerima kredit) untuk membayar sejumlah tersebut uang di masa depan.53

Dapat disimpulkan bahwa kredit adalah peminjaman uang (barang atau jasa) kepada pihak lain dengan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu dengan sejumlah imbalan (bunga) tertentu.

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dengan teks “Semuanya perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai hukum bagi

51 Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018, hlm.73

52 Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017, hlm. 45.

53 Ismail, *Menajemen Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 93.

mereka yang berhasil.” Berdasarkan prinsip kebebasan kontrak, kesepakatan dapat disimpulkan tentang konten yang bagaimanapun, selama hal itu tidak terjadi bertentangan dengan hukum, kesopanan dan ketertiban umum. Ruang rlingkup prinsip kebebasan berkontrak, menurut hukum perjanjian Indonesia adalah kebebasan untuk berkreasi, kebebasan untuk memilih di pihak mana dia berada ingin membuat perjanjian, kebebasan menentukan atau memilih sebab terjadinya perjanjian yang akan dibuat, kebebasan untuk memutuskan objek persetujuan, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan kontrak untuk menerima atau melanggar ketentuan undang-undang.54

1. Asas konsensualisme (*concensualism*)

Asas konsensualisme mempunyai arti paling penting: bahwa untuk mencapai suatu kesepakatan cukup dengan menyetujui saja, dan kesepakatan tersebut telah dibuat pada saat atau saat tercapainya mufakat. Pada umumnya untuk mencapai suatu kesepakatan, suatu perjanjian wasiat yang memenuhi syarat- syarat tertentu merupakan suatu perjanjian yang sah menurut hukum.55

1. Asas pacta sunt servanda.

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Adagium

54 Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 2017, hlm. 147.

55 Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, 2018, hlm. 116,

(ungkapan) pacta sunt servanda diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.56 Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat

(1) dan ayat (2) KUH Perdata. Artinya, para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

1. Asas itikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak- hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.57 Adapun suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut.58

1. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihakpihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.”

56 *Ibid*.

57 *Ibid*, hlm 116-117

58 *Ibid*

Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.59

Kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan didasarkan atas kepercayaan. Unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang akan diberikan tersebut benar-benar akan diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

1. Kesepakatan

Unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

1. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu

59 *Ibid*.

tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka waktu 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 ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

1. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit maka semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun oleh resiko yang tidak disengaja.

1. Balas jasa

Merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan 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 jasanya ditentukan dengan bagi hasil.60

## Prinsip-Prinsip dan Sahnya dalam Perjanjian Kredit

Lembaga keuangan perbankan dan non bank merupakan badan usaha yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan dibayarkan kepada

60 Kasmir, Loc.Cit

masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lain untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak. Oleh karena itu, terdapat dua fungsi yaitu menghimpun sumber daya masyarakat dalam bentuk simpanan (pendanaan) dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit (pinjaman).61 Lembaga keuangan perbankan dan non bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sangat penting dan mempunyai peranan besar dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Dalam menjalankan perannya, lembaga keuangan perbankan dan non-bank berperan sebagai salah satu jenis lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa lainnya.

Baik lembaga keuangan perbankan maupun non-bank, lembaga yang banyak dipercaya masyarakat, tentunya memiliki sistem kerja yang profesional. Bank memperoleh manfaat yang jauh lebih besar dari cara kerja profesional ini dibandingkan lembaga keuangan lainnya. Namun, untuk mendapatkan manfaat lebih, bank menjadi lebih 'sensitif' dalam mengelola aliran kredit yang disalurkan kepada nasabah. Salah satu bentuk kepekaan tersebut terlihat dari prinsip mengenal pelanggan.62

Selain melaksanakan kebijakan perkreditan yang ada, dalam melaksanakan perjanjian kredit sebaiknya lembaga keuangan perbankan dan non bank melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, sebagai upaya untuk menghindari terjadinya kemacetan dalam pembayaran kembali kredit. Penilaian yang dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian untuk mengurangi

61 Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2019, hlm 1.

62 Adrian Sutedi, *Loc.Cit*.

risiko yang akan timbul di kemudian hari. Realisasi penerapan prinsip kehati-hatian dalam rangka perkreditan tercermin.

Dalam menyalurkan uang (memberikan kredit) kepada masyarakat, bank harus berpegang pada dua prinsip penting perbankan, yaitu prinsip amanah dan prinsip kehati-hatian. Prinsip kepercayaan memperhatikan upaya bank untuk memberikan peran utama kepada masyarakat (nasabah debitur) dalam setiap aktivitas perbankan, sehingga masyarakat (nasabah kreditur) selalu percaya terhadap peran perbankan sebagai sarana investasi. Prinsip kehati-hatian memberikan tekanan pada upaya bank untuk menangani dana masyarakat (nasabah kreditur) secara hati-hati dan aman dalam seluruh aktivitas perbankannya. Untuk memastikan kredit tidak macet, bank harus berhati-hati dalam memberikan kredit dengan menganalisis dan mempertimbangkan seluruh faktor yang relevan. Untuk itu, perlu juga dilakukan pengawasan terhadap penyaluran kredit.

Hal terpenting yang harus dilakukan bank sebelum mengadakan perjanjian kredit dengan nasabah debitur adalah melakukan penyelidikan disertai analisa mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan nasabah debitur dalam mengembalikan kredit atau pembiayaannya, sehingga bank mempunyai keyakinan dalam memberikan kredit atau pembiayaan yang bersangkutan. Keyakinan ini diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian atau analisa kredit yang dilakukan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk memperoleh informasi mengenai nasabahnya, seperti: melalui prosedur yang benar; pada saat melaksanakan penilaian, kriteria dan aspek penilaian tetap sama; dan dengan dimensi tertentu yang menjadi standar penilaian.

Pemberian kredit oleh suatu bank harus berpegang teguh pada beberapa prinsip, prinsip-prinsip tersebut diantaranya adalah prinsip *Capacity*, *Collateral, Character, Capital,* dan *Condition,* (5C)

1. *Capacity*

*Capacity* merupakan kemampuan pihak debitur untuk melunasi kredit yang diajukan. Kriteria ini dapat ditentukan oleh dua hal, yaitu pendapatan dan kondisi usaha atau perusahaan yang dimiliki. Dengan prinsip ini, bank berusaha untuk menilai kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit terkait dengan kemampuan mereka untuk menjalankan bisnis yang dimiliki dan menghasilkan keuntungan. Semakin banyak sumber pendapatan, semakin besar kemampuan untuk mengembalikan kredit.

1. *Collateral*

*Collateral* merupakan jaminan yang akan diserahkan pada pihak bank. Jaminan tentu tidak asing lagi di telinga. Jaminan dapat menjadi penentu apakah kredit disetujui atau ditolak.. Jaminan berfungsi sebagai pelindung bank ketika nasabah tidak dapat melunasi kredit yang diberikan. Ketika kredit gagal dibayarkan, maka aset yang dijadikan jaminan akan disita dan menjadi milik pihak bank.

1. *Character*

Karakter sebenarnya menjadi kriteria awal yang akan dinilai. Pihak bank akan melakukan wawancara untuk menilai sikap hingga latar belakang calon debitur. Hal ini penting untuk menilai kesungguhan dalam mengajukan kredit. Beberapa hal yang akan memberatkan proses persetujuan antara lain adanya catatan criminal, sikap yang kurang baik, hingga riwayat kredit yang buruk.

1. *Capital*

*Capital* khususnya merupakan kriteria bagi nasabah yang mengajukan kredit usaha. Pihak bank perlu mengetahui modal yang dimiliki sebelum memberikan persetujuan. Dalam proses ini, bank dapat melihat catatan keuangan dari bisnis yang dijalankan. Setelah itu, akan diputuskan apakah nasabah tersebut layak untuk menerima persetujuan atau tidak.

1. *Condition*

*Condition* merupakan kondisi ekonomi pihak pengaju kredit. Kondisi ekonomi ini dapat menjadi acuan apakah seseorang mampu membayar kredit yang diberikan pihak bank. Kondisi ekonomi atau usaha yang kurang stabil akan menjadi pertimbangan untuk memberikan persetujuan kredit.63

Banyaknya prinsip kredit yang digunakan sangat membantu untuk mengetahui kelayakan penerima kredit dengan tepat. Jika hendak mengajukan kredit, pastikan juga kamu memenuhi segala kriteria yang ada. Kriteria yang tidak terpenuhi dapat mengurangi peluang nasabah untuk mendapatkan persetujuan. Terdapat juga prinsip *Purpose*, *Personality*, *Payment*, *Party*, *Prospec*t, *Profitability*, dan Protection (7P), yang digunakan sebagai penentu apakah kredit akan disetujui. Beberapa prinsip 7P yaiu:

1. *Purpose*

Ketika mengajukan kredit, tentu nasabah memiliki tujuan atau keperluan yang harus dipenuhi. Pihak bank perlu mengetahui tujuan kredit yang diajukan guna

63 Dbs, Apa Itu 5C dan 7P dalam Pemberian Kredit?, [https://www.dbs.id/digibank/id/id/](https://www.dbs.id/digibank/id/id/%20articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit) [articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit,](https://www.dbs.id/digibank/id/id/%20articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit) diakses tanggal 5 Mei 2024, Pukul 22.00 WIB.

menentukan kredit yang tepat. Beberapa tujuan orang mengajukan kredit antara lain biaya pendidikan, usaha, renovasi, dan masih banyak lagi.

1. *Personality*

Prinsip *personality* mirip dengan character pada prinsip 5C. Kepribadian atau personality pihak pengaju akan dinilai oleh pihak bank melalui wawancara. Saat sesi wawancara, akan dilakukan analisis dan penilaian terkait sikap nasabah dalam menjawab setiap pertanyaan.

1. *Payment*

Prinsip satu ini berkaitan dengan kemampuan bayar nasabah untuk kredit yang diajukan. Hal ini dapat ditentukan melalui pendapatan hingga keadaan usaha yang dimiliki. Usaha dengan prospek yang bagus dapat menjadi poin plus untuk memperbesar kemungkinan persetujuan kredit. Hal ini karena calon debitur dinilai memiliki kemampuan untuk melunasi kredit yang diterima.

1. *Party*

Perlu diketahui, pihak bank juga memiliki klasifikasi untuk setiap nasabah. Klasifikasi ini dilakukan dengan melihat kondisi ekonomi atau keuangan. Selain itu, penggolongan ini dapat dilakukan dengan melihat loyalitas, kepribadian, modal usaha, dan masih banyak lagi. Reputasi nasabah yang baik akan mempengaruhi klasifikasinya di mata bank. Setiap klasifikasi ini memiliki fasilitas kredit yang berbeda. Jadi, semakin banyak kriteria yang terpenuhi akan berdampak baik pada kredit yang diajukan.

1. Prospect

Selanjutnya, terdapat kriteria *prospect* yang dilihat melalui prospek bisnis calon debitur. Prinsip ini digunakan untuk nasabah yang mengajukan kredit berkaitan dengan pemenuhan modal usaha yang dimiliki. Kemampuan bayar akan dilihat dari prospek bisnis yang dijalani. Semakin baik prospek ke depan, maka kemampuan untuk membayar kredit semakin besar. Sebaliknya, kredit dapat ditolak jika prospek usaha yang dimiliki kian menurun.

1. *Profitability*

*Profitability* juga berkaitan dengan bisnis yang dimiliki nasabah. Kriteria ini lebih fokus pada pengajuan kredit untuk dana usaha. Adapun kemampuan yang dilihat yaitu cara dan kemahiran nasabah dalam memperoleh keuntungan atau laba bisnis. Semakin tinggi kemampuan untuk mendapatkan keuntungan, maka semakin tinggi kemungkinan kredit disetujui. Bisnis dengan kondisi yang baik memang menunjukkan bahwa nasabah mampu untuk melunasi kredit.

1. *Protection*

*Protection* merupakan prinsip yang berkaitan dengan jaminan yang diberikan pada pihak bank. Hal ini penting untuk melindungi bank dari risiko gagal bayar kredit. Adapun jaminan dapat berupa perusahaan, aset rumah, hingga asuransi yang dimiliki pihak pengaju kredit. Jaminan yang bernilai tinggi tentu memiliki poin plus pada pihak bank. Namun, tetap sesuaikan dengan kredit diajukan.64

Beberapa prinsip di atas termasuk ke dalam prinsip 7P yang perlu diperhatikan. Kredit memang dapat diajukan oleh siapa pun. Namun, tidak semua

64 *Ibid*.

orang akan mendapatkan persetujuan dari pihak bank. Adanya prinsip dan kriteria di atas dapat menjadi acuan bagi nasabah yang akan mengajukan kredit. Bagi pihak bank, banyaknya kriteria untuk memberikan persetujuan juga penting untuk meminimalisir risiko. Tenang saja, kriteria tersebut tentu akan dinilai secara objektif dan sesuai keadaan calon debitur.

Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani oleh bank dan debitur, maka peminjaman tidak akan terjadi. Perjanjian kredit merupakan suatu kewajiban antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau peminjaman kredit.

Agar sah dan mempunyai kekuatan hukum, suatu perjanjian kredit terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian-perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata diakui demi hukum, sedangkan perjanjian- perjanjian yang tidak sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tidak diakui demi hukum, sekalipun diakui oleh para pihak yang terlibat.

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

1. Kesepakatan (*toesteming*) kedua belah pihak

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undangundang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan 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. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

* 1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
  2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
  3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
  4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
  5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.65

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.66

1. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang- orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata, “Setiap orang

65 Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 33.

66 *Ibid.*

adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Dalam Pasal Pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian adalah:

* 1. Orang-orang yang belum dewasa;
  2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
  3. Istri. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undangundang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.67

1. Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur dalam suatu perjanjian.

Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

* 1. Memberikan sesuatu;
  2. Berbuat sesuatu; dan
  3. Tidak berbuat sesuatu.68

1. Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian orzaak (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang- undang Hukum Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab

67 Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hlm.167.

68 M. Yahya Harahap, Loc.Cit.

adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.69

KUH Perdata menentukan akibat hukum terhadap kontrak atau perjanjian yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena berkaitan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena berkaitan dengan pokok perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, perjanjian dapat diakhiri. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada pengadilan untuk membubarkan perjanjian yang telah dibuatnya. Namun apabila para pihak tidak berkeberatan maka perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Dan apabila syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal. Artinya perjanjian itu dianggap tidak ada sejak awal.

## Proses Lahirnya Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah Di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM. Rasuna Said

Sebagai pedoman pemberian kredit pada bank manapun didasarkan pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan menjalankan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menggunakan cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang menitipkan uangnya kepada bank”. Ketentuan pasal ini berakar pada rasa saling percaya antara kedua belah pihak, yaitu antara bank dan nasabahnya. Sebagai pengelola dana pihak ketiga, bank harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya.

69 Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 34.

Agar suatu perjanjian dapat sah dan mengikat para pihak yang mengadakannya, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pada dasarnya, untuk setiap properti yang dijual dalam bentuk rumah, penjual biasanya menggunakan pihak ketiga, dalam hal ini bank, untuk melakukan proses jual beli secara kredit. Saat membeli rumah dengan proses kredit, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mengurus dokumen yang diperlukan berdasarkan data pribadi dan semua data yang diperlukan. Hal ini kemudian menjadi dasar bagi pihak ketiga yaitu bank untuk berani memberikan kepercayaan, memberikan hak kepada pembeli untuk melanjutkan proses kredit. Proses kredit pembelian dan penjualan rumah dinyatakan sah apabila data-data yang diperlukan telah lengkap dan tidak terdapat tunggakan kredit di tempat lain, sehingga pihak bank dapat yakin untuk melakukan perjanjian jual beli selanjutnya untuk segera melakukan proses akad.

Proses kredit di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM. Rasuna Said berdasarkan KUH Perdata, pasal-pasal yang dilampirkan pada saat permohonan kredit rumah disetujui, termasuk dalam Buku III KUH Perdata tentang pengalihan, dengan beberapa pasal terkait mengenai pengalihan bunga, sebagai berikut:

1. Perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan “Perikatan timbul karena suatu perjanjian atau karena suatu undang-undang”.
2. Pasal 1239 KUH Perdata menyatakan: “Perjanjian untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu harus dibatalkan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya.”
3. Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan: “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga atas tidak dipenuhinya suatu kewajiban menjadi wajib apabila debitur, meskipun dinyatakan wanprestasi, tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau jika sesuatu yang hendak diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam jangka waktu melebihi waktu yang 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 dipertanggungkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.
5. Pasal 1304 KUH Perdata mengatur perikatan dengan perjanjian hukuman jika tidak melaksanakan perikatan.
6. Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan dengan jelas bahwa perikatan yang lahir karena suatu persetujuan memiliki akibat persetujuan, dimana Pasal 1338 KUH Perdata 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 KUH Perdata berbunyi 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.70

Bagi masyarakat yang ingin mengajukan pinjaman ke bank, berikut adalah syarat kredit perumahan sekaligus panduan kredit secara umum yaitu:

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.71 Beberapa dokumen yang menjadi syarat KPR adalah:
   1. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga (KK), surat nikah;
   2. Fotokopi rekening koran;
   3. Slip gaji bagi karyawan atau laporan keuangan bagi pengusaha;
   4. Surat keterangan kerja atau surat keterangan usaha (SIUP);
   5. Pas foto;
   6. Dokumen berupa sertifikat rumah yang akan digunakan sebagai jaminan.72 Persyaratan tambahan yaitu Wajib memiliki e-KTP dan terdaftar di Dinas

Kependudukan dan Catatan Sipil, serta Nomor Pokok Wajib Pajak (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.

70 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

71 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

72 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

Setelah melakukan semua analis, *Recovery Officer* (RO) menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitor) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitor untuk kemudian *Consumer Credit Officer* (CCO) mengadakan negosiasi dengan calon debitor mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga. Apabila telah dicapai kesepakatan.73

Langkah selanjutnya debitor mengasuransikan diri dengan asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran, setelah diperoleh polish asuransi, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran (*Offering Letter*) oleh nasabah. *Recovery Officer* (RO) merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian *Credit Suport Administration* (CSA) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang.74

Pembuatan dan penandatangan 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 Membebankan 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 pembayaran kepada pihak ketiga.75

73 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

74 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

75 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

Biasanya, dalam Hak Milik Pengetahuan (KPR), pemilik tidak memiliki barang tersebut. Perjanjian hipotek digunakan untuk mengamankan hipotek, dan itu akan berfungsi sebagai jaminan atas properti yang telah ditandatangani oleh peminjam dan menandatangani Hak Milik Utama (KPR), dengan bank tidak mempunyai kepentingan jaminan.76

Alih-alih persaingan semakin ketat, kini terjadi krisis biaya hidup, sehingga kejadian-kejadian tersebut kini semakin sering terjadi, yaitu debitur melanggar hak gadai rumah tanpa sepengetahuan debitur. wanprestasi, karena didasarkan pada syarat-syarat yang disepakati akad asal antara debitur dan kreditur dihadapan hakim mempunyai kewajiban kontraktual dan kalaupun penjualan itu diselesaikan berdasarkan akad, ada upaya perbaikan agar penerima manfaat dapat membayar utangnya. akad yang dapat diperoleh berdasarkan akad jual beli KUH Perdata Pasal 1457 adalah akad yang salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan sesuatu, dan pihak yang lain wajib membayar sejumlah yang diperjanjikan.77

76 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

77 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

# BAB III

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

## Hak dan Kewjiban Konsumen Perumahan

Hak konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999

tentang Perlindungan Konsumen, sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

51

1. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; dan
2. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.78

Hak konsumen tidak hanya diatur dalam peraturan nasional, namun juga

diatur berdasarkan hukum internasional. John F. Kennedy mengemukakan

setidaknya ada 4 (empat) hak konsumen yang wajib dilindungi, terdiri dari:

1. *The right to safety*, atau hak memperoleh keamanan. Hak ini ditujukan untuk melindungi konsumen dari pemasaran barang dan/atau jasa yang membahayakan keselamatan konsumen. Intervensi dan tanggung jawab pemerintah dalam rangka menjamin keselamatan konsumen sangat penting, maka dari itu regulasi konsumen sangat dibutuhkan untuk menjaga konsumen dari perilaku produsen.
2. *The right to choose*, yakni hak untuk memilih. Bagi konsumen, hak memilih adalah hak prerogatif konsumen yakni apakah ia akan membeli atau tidak membeli barang dan/atau jasa tersebut.
3. *The right to be informed*, yaitu hak mendapatkan informasi. Dalam hak ini, keterangan mengenai barang yang akan dibeli konsumen harus lengkap dan jujur, agar tidak menyesatkan konsumen.
4. *The right to be heard*, atau hak untuk didengar. Hak ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa konsumen harus diperhatikan dalam kebijaksanaan pemerintah, termasuk turut didengar dalam pembentukkan kebijaksanaan. Selain itu, keluhan dan harapan konsumen juga wajib didengar oleh produsen.79

Hak konsumen juga dikemukakan oleh International Organization of Consumers Union (“IOCU”) yakni terdapat 4 (empat) hak dasar konsumen, sebagai berikut:

1. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup;
2. Hak untuk memperoleh ganti rugi;
3. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen; dan

78 [Renata Christha Auli](https://www.hukumonline.com/klinik/mitra/si-pokrol-lt4b457ff0c3e1b/renata-christha-auli--sh-lt628dd61fce732/), *Hak dan Kewajiban Konsumen serta Pelaku Usaha yang Perlu Diketahui*, [https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1d9c927/) [usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1d9c927/,](https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1d9c927/) diakses tanggal 5 Mei 2024, Pukul 10.00 WIB.

79 Widi Nugrahaningsih dan Mira Erlinawati,

*Perlindungan Konsumen dalam Transaksi*

*Online,* Sukoharjo: Pustaka Bengawan, 2017, hlm 56.

1. Hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat.80

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, juga ditegaskan mengenai kewajiban, dengan pengertian konsumen tidak hanya dapat menuntut hak-haknya, namun demikian konsumen berkewajiban melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

## Hak dan Kewajiban Perbankan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau [pinjaman](https://www.cermati.com/pinjaman-uang-online) yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan

sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti. Hingga saat ini KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR. Salah satu alternatif termudah untuk mendapatkan rumah yang layak.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 80 Yapiter Marpi, | *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak* | |
| *Elektronik dalam Transaksi E-Commerce*, | | Tasikmalaya: Zona Media Mandiri, 2020, hlm. 76. |

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, tujuan industri perbankan adalah mendukung pelaksanaan pembangunan nasional untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, sehingga meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya.

Selaras dengan perkembangan yang ada, perbankan mengeluarkan produknya dengan memberikan KPR kepada masyarakat. Rumah merupakan sesuatu yang sangat penting dibutuhkan oleh masyarakat karena merupakan kebutuhan primer. Dengan adanya KPR yang sediakan 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.

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.

Kewajiban bank dalam jual beli rumah melalui fasilitas KPR, yaitu:

1. Memberi kemudahan bagi nasabah untuk dapat memperoleh informasi secara lengkap dan tepat mengnenai 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).

## Hak dan Kewajiban Develover

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu : “Pelaku usaha adalah 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”

*Developer* adalah suatu kegiatan yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan rumah tinggal dan atau ruang usaha dengan cara pengalihan hak atas produk tersebut dari perusahaan kepada konsumen melalui proses yang telah ditentukan. *Developer* adalah juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki izin usaha dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen diperinci apa saja yang menjadi hak dan kewajiban Developer. Developer juga mempunyai hak-hak yang harus dihargai dan dihormati oleh konsumen, pemerintah dan masyarakat pada umumnya karena pengusaha tanpa dilindungi hak-haknya akan akibat berhentinya aktivitas perusahaan. Hal ini sejalan dengan asas-asas perlindungan konsumen, yaitu : (1) Asas Manfaat, (2) Asas

Keadilan, (3) Asas Keseimbangan, (4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen, (5) Asas Kepastian Hukum.

Hak-hak developer yang dimuat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen meliputi sebagai berikut :

1. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang/jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beriktikad baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban developer terhadap konsumen, masyarakat, dan pemerintah dimuat dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen meliputi :

1. Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dam pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau dperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. 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;
6. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan/atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti kerugian, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

## Hubungan Hukum antara Konsumen, Developer 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 terahadap penawaran yang diajukan oleh developer tersebut kemudian memunculkan kesepakatan bersama antara konsumen dengen 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 di dalamnya dengan fasilitas KPR dari Bank.81

Prestasi developer adalah berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu, sedangkan prestasi konsumen adalah memberikan sesuatu. dapat dikatakan karakter hubungan hukum antara developer dengan konsumen adalah hubungan timbal balik, di mana 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.82

Sifat hubungan hukum antara pengembang dan bank adalah hubungan kemitraan usaha atau kemitraan. Artinya kedua belah pihak mempunyai kepentingan bersama terhadap konsumen yang sama. Konsumen sebagai pembeli rumah dari pengembang akan menerima uang dari perbankan melalui fasilitas KPR untuk melunasi pembayaran harga rumah kepada pengembang. Hubungan kerjasama ini dimulai dari penyediaan data administrasi perkreditan yang lengkap dari konsumen dan data perumahan dari pengembang hingga pihak bank. Data

81 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

82 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

tersebut merupakan informasi yang sangat penting bagi Bank untuk memproses permohonan KPR dari konsumen, yang jika disetujui berarti pengembang juga memperoleh kepastian penggantian harga jual rumah kepada konsumen.83

Data rumah yang akan dibeli konsumen dari pengembang diberikan kepada bank, disertai dengan persyaratan dari pengembang berupa jaminan bahwa perumahan tersebut dibangun dengan cara dan bahan yang memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku pada bangunan yang berlaku. di Indonesia. Atas dasar jaminan tersebut maka bank akan, baik oleh bank sendiri maupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga (penilaian), melakukan pemeriksaan atau penilaian terhadap kondisi barang untuk menentukan kesesuaian barang tersebut sebagai jaminan. yang menilai rumah. hipotek yang diberikan oleh konsumen.84

Sifat hubungan antara konsumen, pengembang/pengembang dan perbankan adalah hubungan timbal balik dalam suatu perjanjian jual beli, dimana dalam prakteknya mungkin terdapat beberapa variasi perjanjian untuk menyimpulkan perjanjian jual beli sketsa rumah. Sifat hubungan antara konsumen dan bank dapat berupa hubungan peminjaman di samping hubungan kemitraan. Artinya pihak bank setuju untuk memberikan pinjaman dalam jumlah tertentu kepada pengembang, sebagai tambahan modal bagi pengembang untuk melakukan pembangunan perumahan. Di sisi lain, pengembang setuju untuk mengembalikan uang pinjaman dengan melakukan pemotongan pada rekening khusus yang disebut “escrow

83 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

84 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

account” atas hasil penjualan rumah yang dilakukan pengembang kepada pembeli atau konsumen.85

Kontrak untuk penjualan dan pembelian properti. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dibuat antara pembeli dan penjual. Dalam suatu akad jual beli, penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual dan dijual kepada pembeli dan oleh karena itu juga berhak menerima pembayaran dan penjual berhak membayar harganya serta berhak menerima barang tersebut. Unsur- unsur pengertian perjanjian jual beli 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.86 Perjanjian jual beli merupakan suatu peristiwa hukum. Setiap peristiwa

hukum tentu saja mempunyai subjek dan objek hukum. Dalam rangka perjanjian jual beli, semua orang perseorangan dan badan hukum dapat menjadi subjeknya, tentunya dengan syarat yang bersangkutan sudah cukup umur dan/atau sudah menikah dan berwenang melakukan perbuatan hukum. 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 jual beli didasarkan pada langkah-langkah berikut. Karena perjanjian jual beli bersifat pokok, maka perjanjian itu memuat ketentuan-ketentuan

85 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

86 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

khusus yang berlaku dalam transaksi tersebut. Setelah perjanjian jual beli selesai, para pihak harus kembali menandatangani perjanjian jual beli sebagai penyelesaian perjanjian jual beli. Artinya, akad jual beli itu terjadi karena terlaksananya akad jual beli barang, termasuk karena adanya pembayaran uang dan/atau barang dagangan. penjualan dan pemasaran belum selesai. Dalam akad jual beli terdapat syarat bahwa para pihak harus bersedia menjual dan pihak lain bersedia menjual.87

KPR adalah pinjaman hipotek yang meminjamkan uang kepada peminjam

yang ingin melakukan pembelian atau investasi. Uang itu dibayarkan selama jangka waktu dan bunga tertentu. Memiliki rumah adalah salah satu alasan paling umum orang mengajukan pengembalian dana melalui program rabat.88

Untuk mengajukan pinjaman, pergilah ke pemberi pinjaman dan pemberi pinjaman. Pemindahan modal pertama kali dilakukan ketika Anda melakukan perjanjian jual beli antara pembeli dan pembangun. Strategi ini terus membangun citra merek pengecer dan bank sebagai penyedia sekuritas berbasis hipotek terkemuka. Dalam konstruksi hukum demikian, nasabah adalah debitur, bank adalah debitur, dan rumah serta tanah debitur adalah jaminan pelunasan hipotek.89 Debitur terikat dengan segala sesuatu yang disebutkan dalam surat hutang tersebut. Perjanjian tersebut menyatakan bahwa bank akan membiayai hipotek yang diinginkan oleh debitur, namun debitur wajib membayar sejumlah pinjaman segera setelah menyetorkan sejumlah uang kepada bank yang mereka sertakan. KPR jenis

87 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

88 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

89 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

ini merupakan pinjaman jangka panjang karena jangka waktunya antara 10 sampai 15 tahun. Perjanjian antara bank dan debitur mengatur syarat-syarat kemandirian finansial.90

Buku II Pasal 167 KUH Perdata mengatur bahwa segala akta jual beli yang

menghibahkan, membagi-bagikan, menjaminkan, atau memindahtangankan barang-barang tidak bergerak harus dilakukan dengan adil, dan dengan rasa khawatir tidak akan mampu mengatasinya. Mengenai kewajiban kontraktual, juga diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimuat dalam Pasal V tentang “Tata Aturan Pengaturan Perlindungan Konsumen” yang terdapat pada Pasal 18 saja. undang-undang mengatur kegiatan kriminal teroris. Akibat Pasal 18 ayat 8 ayat (3) ditentukan bahwa perjanjian itu batal. Pada prinsipnya UUPK tidak melarang pengembang untuk membuat perjanjian kontrak yang memuat kewajiban kontrak, kecuali kontrak yang dilarang tersebut diatur dalam Pasal 18 Pasal (1) UUPK dan kontrak yang dibuat tidak memenuhi kriteria sebagai berikut (18). 2) dari UUPK. Aturan pokok yang mengatur tentang jual beli real estat tertuang dalam Keputusan Menteri Nomor 09 Tahun 1995 yang mengatur bahwa kontrak jual beli tanah dan bangunan harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual dihadapan pejabat PPAT.

Berdasarkan aturan-aturan hukum, 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

90 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

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, di mana 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 penandatangan 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:
   1. Bangunan rumah dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
   2. Konsumen telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah

beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;

* 1. Proses permohonan hak guna bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat hak guna bangunan terdaftar atas nama penjual.

1. 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 ini antara lain diatur jumlah pinjaman, jangka waktu pelunasan, besarnya atau sistem perhitungan bunga pinjaman, serta jaminan pinjaman yaitu rumah yang dibeli dari developer.

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.

Ketika perjanjian kredit telah disepakati dan nasabah telah menyetujui syarat dan ketentuan bank atau biasa disebut syarat dan ketentuan baku mengenai

harga rumah, uang muka, jumlah angsuran dan spesifikasi properti. Nasabah kemudian mengisi formulir yang disediakan oleh bank. Ketentuan dan bentuk yang ditetapkan oleh bank merupakan ketentuan yang dibakukan oleh bank, yang disebut dengan perjanjian baku. Apabila nasabah telah menyetujui syarat dan ketentuan bank serta mematuhi ketentuan yang ditetapkan oleh bank, maka bank menyetujui permohonan KPR, setelah itu tercapai kesepakatan dan dibuatlah akta perjanjian KPR. Perjanjian hipotek antara nasabah dan bank termasuk dalam perjanjian konsensual, yaitu perjanjian tersebut sah dan mengikat pada saat tercapai kesepakatan dan mengakibatkan adanya hubungan hukum antara bank dan nasabah sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. . Perjanjian yang mengikat atau biasa disebut pacta sunt servanda dibuat antara bank dan nasabah.

Pada saat mengadakan perjanjian kredit, semua pihak harus hadir dan ikut serta dalam proses pembuatan perjanjian kredit. Artinya 'perjanjian' itu dibuat pada saat akta hipotek dibuat dan ditandatangani antara nasabah dan bank. Setelah akta hipotek ditandatangani, dibuatlah perjanjian pelunasan utang, yang mana nasabah mempunyai kewajiban untuk melunasi dan melunasi utangnya kepada bank dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Setelah letter of credit ditandatangani oleh notaris, maka terciptalah akad jual beli yang di dalamnya terjadi perjanjian kontraktual antara pembangun dan pembeli, yang disebut dengan pengalihan tanah dan bangunan yang dahulu atas nama PT. mengawasi pengembang menjadi milik penjual, dan antara bank dan penjual Ada perjanjian transaksi yang semua rinciannya dinyatakan dalam ketentuan keuangan. Memelihara dokumen properti adalah salah satu aspek

terpenting dalam membeli properti. Selain perjanjian pengakuan pembayaran tagihan sesuai dengan syarat dan ketentuan antara pemberi pinjaman dan lembaga keuangan.91

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.

91 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

# BAB IV

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

## Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Masalah baru adalah pertumbuhan penduduk Pertumbuhan tidak dibarengi dengan tersedianya lahan yang cukup. Di permukiman, daya beli masyarakat terhadap uang tunai masih rendah menjadikan masalah perumahan sebagai masalah yang mendesak dan kompleks. Pemerintah kemudian dituntut berperan aktif dalam menyelesaikan masalah tersebut. Pemerintah dituntut untuk mengatasi permasalahan ini dengan berjuang untuk masyarakat, terutama yang berpendapatan rendah bisa mendapatkan hunian dengan prosedur mudah dan harga terjangkau relatif murah.

Mekanisme dalam proses seseorang atau beberapa orang (konsumen) untuk mendapatkan tanah berikut bangunan rumah tersebut. Pada dasarnya atau garis besarnya developer melakukan riset atau survei untuk mencari dan menemukan areal tanah yang cukup luas dan layak untuk dijadikan areal pemukiman penduduk. Maka setelah dianggap layak terhadap tanah-tanah tersebut kemudian melakukan pendekatan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah untuk kiranya bisa dengan kerelaanya membebaskan atau melepaskan hak - hak atas tanahnya tersebut dengan pemberian ganti rugi dari developer kemudian dengan kesepakatan pemegang hak atas tanah tersebut, oleh developer akan dijadikan bahan bukti untuk mengajukan pada pemerintah yakni kantor pertanahan setempat dan/atau yang berwenang untuk mendapatkan izin prinsip.

68

Perkembangan perumahan dan permukiman selalu berkembang sesuai dengan jenis rumah, fasilitas umum dan sosial yang dibutuhkan penduduk sebagai konsumen. Pembangun, seperti halnya pengembang apartemen, bersaing melalui kampanye iklan di berbagai media cetak dan elektronik yang menjanjikan banyak peluang dan berbagai bonus yang bisa dinikmati konsumen. Promosi yang terus menerus dan penawaran bonus menarik mendorong masyarakat untuk membeli rumah di kawasan perumahan dengan harapan memiliki kawasan hunian terpadu dengan berbagai fasilitas hidup yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, harmonis dan tertib sebagai perwujudan setiap warga negara, dalam hal ini konsumen ditarget untuk menikmati rumah hunian dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.92

Penyediaan perumahan dalam skala besar memerlukan keterlibatan banyak pihak selain pemerintah, bisa juga melibatkan pihak swasta seperti pengusaha properti/real estate (pengembang), masyarakat dan lembaga terkait lainnya. Kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak tidak dapat sepenuhnya dipenuhi oleh ketersediaan dana masyarakat, sehingga membuka peluang bagi perusahaan properti untuk membantu pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak huni bagi masyarakat. Saat ini banyak sekali perusahaan properti (developer) yang menawarkan berbagai tipe dan tipe apartemen, seperti apartemen, rumah susun atau apartemen.93

92 Muh. Anis Nurfiah Anwar, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*”, Jurnal Laa Maisyir, Volume. 4, Nomor. 1, 2017, hlm. 98.

93 Natalia Salim Endang Pandamdari, *Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2, Nomor 2, 2019, hlm. 2.

Membeli rumah saat ini sudah tidak bisa dipungkiri dan sangat mudah tinggal di apartemen. Baik komunitas negara bagian maupun lokal. Mudah didapat di wilayah Indonesia mendapatkan sebidang tanah dengan pembangunan rumah tinggal dengan membayar angsuran bulanan dengan kredit atau masa tenggang telah ditentukan. Dalam hal ini, pengembang cocok untuk pengusaha Indonesia sangat maju dan berkembang sangat pesat. Selain lembaga perbankan yang akan menjadi mitra mencapai proyek tersebut.

Jika usaha-usaha tersebut yang termasuk sebagai persyaratan developer untuk mendapatkan suatu hak atas tanah tersebut yang akan dijadikan areal pemukiman. Semua instansi yang terkait telah memberikan persetujuannya termasuk bank yang telah menjadi partnernya yang akan membiayai permodalan maka di lakukanlah pembebasan tanah. Serta diberikan hak kebendaan yang baru kepada developer atau pengembang yang pada umumnya diberikan dengan hak guna bangunan. Selanjutnya developer segera akan mempublikasikan maksud dan tujuannya untuk menawarkan kepada konsumen yang berminat untuk membeli rumah yang ditawarkan. 94

Banyak kasus perselisihan antara konsumen dan pengembang yang tidak menepati janjinya, karena konsumen dirugikan oleh pengembang karena buruknya jaminan kualitas yang diberikan saat menawarkan produk. Konsumen dapat membeli rumah dengan sistem pemesanan, baik tunai maupun kredit sesuai kontrak antara konsumen dan pengembang. Maksudnya, dalam proses jual beli dengan

94 Dadan Darmawan, *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Medan: Visimedia, 2016, hlm

22.

penawaran, kewajiban-kewajiban terkait pembangunan rumah belum terpenuhi secara maksimal hingga pembangunan rumah selesai. Penawaran yang dilakukan konsumen untuk menarik minat terhadap produk yang dipasarkan tidak sesuai dengan penawaran yang sebenarnya dilakukan kepada konsumen. Perselisihan yang muncul antara konsumen dan kontraktor sebagian besar berkaitan dengan persepsi kualitas bangunan yang buruk dan penyelesaian proses pembangunan rumah yang tidak tepat waktu. Ketika rumah sudah jadi dan diserahkan ke konsumen, ternyata kualitas bahannya sangat rendah, misalnya keramik retak, retakan kecil yang sering muncul di dinding, kusen pintu bergelombang, dan lainnya.95

Begitu pesat perkembangan dan persaingan di bidang bisnis property belakangan ini, khususnya di kota-kota besar yang dianggap sebagai lahan yang sangat menjanjikan bagi para pemain pengembang perumahan (developer) tidak sedikit melahirkan banyak milyader-milyader baru yang terus bertambah dan bergulir dikarenakan bergelut di bidang property ini khususnya pengembang (developer). Akan tetapi tidak sedikit juga para developer yang tergilas dalam persaingan yang semakin berat ini dan pada akhirnya gulung tikar atau bisnis hanya berjalan ditempat dan pada akhirnya hanya dapat membuang waktu dan peluang saja. Tanpa harus berpikir panjang dan berspekulasi yang beresiko, maka perlu dicoba untuk bekerja sama dengan pihak yang berpengalaman dalam hal pemasaran properti tersebut.96

95 Andhika Rizky Faulana, *Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah*, [http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf) [pdf.](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf), diakses tanggal 10 Maret 2024, Pukul 15.00 WIB.

96 Ni Made Trisna Dewi, *Perlindungan Hukum Bagi Developer yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Bahan yang Belum Dilunasi*, Jurnal Hukum POSITUM Volume 5, Nomor 2, 2020, hlm 2.

Perjanjian jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan suatu kontrak yang para pihak bebas menentukan keinginannya sepanjang ada ketentuannya, Kontrak tersebut tidak melanggar hukum apa pun pemaksaan, ketertiban umum, dan moralitas.97 Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihakyang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).98

Implikasi pertama adalah jika konsumen mengambil (mengambil) pilihan pertama, maka konsumen bersedia memenuhi semua syarat yang ditetapkan oleh pembangun sekaligus menanggung segala risiko yang terkait dengan kepemilikan rumah tersebut. Akibat dari pilihan kedua (keluar dari kontrak) adalah konsumen tidak mendapatkan rumah yang sudah lama diinginkannya.

Konsumen yang menandatangani formulir kontrak penjualan wajib telah menyetujui seluruh syarat-syarat yang disebutkan dalam formulir kontrak

97 Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 32.

98 Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2016, hlm. 205.

penjualan, dan akibatnya konsumen terikat pada kontrak tersebut. Tercapainya kesepakatan mengenai isi perjanjian jual beli berarti terpenuhinya ketentuan- ketentuan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.99

Semua pihak dalam suatu kontrak pada dasarnya memiliki niat baik, namun tidak jarang salah satu pihak mengalami wanprestasi dalam prosesnya. Subjek mengatakan bahwa itu adalah perbuatan yang dilakukan oleh debitur yang tidak memenuhi janji yang dibuat oleh debitur dalam kontrak atau melanggar kontrak dengan melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukannya, atau kelalaian, kecerobohan dan ingkar janji.100

Pasal 1234 KUH Perdata mendefinisikan yang dimaksud dengan prestasi, yaitu memberi sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, sebaliknya seseorang dianggap serampangan dalam hal:

1. Kegagalan untuk melakukan pekerjaan yang berwenang;
2. Melakukan apa yang dijanjikan, namun tidak sesuai janji
3. Lakukan apa yang Anda setujui, tapi sudah terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam kontrak.

Dalam jual beli tanah dan bangunan, penjual dan pembeli dapat dinyatakan bebas biaya dalam hal :

1. Penjual tidak segera menyerahkan barang atau barang yang dijualnya;
2. Kerugian akibat kelalaian penjual dalam penyimpanan barang atau barang yang dijual;

99 Arina Ratna Paramita, dkk, *Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, 2016, hlm 4-5.

100 R. Subekti, *Loc.Cit*.

1. Penjual telah merubah bentuk dari bentuk aslinya.101

Berdasarkan alasan-alasan seseorang dapat dikatakan wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan, jika ditelisik lebih jauh ternyata banyak sekali pengembang yang wanprestasi terhadap konsumen dalam menyediakan perumahan kepada masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya perselisihan antara pengembang dan konsumen mengenai properti hunian yang tidak sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati dalam perjanjian jual beli tanah dan pembangunan rumah.

Peristiwa yang sering digolongkan sebagai overmacht/force majeure adalah keadaan yang mengikat dengan 2 (dua) akibat tetap (sering disebut absolut) dan sementara (sering disebut relatif). Apabila terjadi kelebihan mutlak/keadaan kahar (*force majeure*) akibat suatu peristiwa yang sedang berlangsung, maka akad menjadi batal. Artinya pertunangan tersebut dipulihkan seolah-olah tidak pernah terjadi. Karena sifatnya yang sementara, *overmacht/force majeure* bersifat relatif, prestasi hanya tanggung jawab. Artinya, pencapaian akan muncul kembali kecuali keadaan yang memaksa terjadi lagi atau berakhir.102

Hubungan hukum antara konsumen dan pengembang didasarkan pada suatu perjanjian jual beli dimana pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank merupakan rekanan pengembang sebagai penerima kuasa dari konsumen.103 Dalam hukum perdata, pengembang yang

101 Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan I*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018, hlm. 30.

102 Fajar Sugianto, *Perancangan & Analisis Kontrak*, Surabaya: RADe Rozarie, 2018, hlm. 17-18.

103 Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjia Perumahan*, Jakarta: Pustaka Maju, 2017, hlm. 5.

wanprestasi dapat digugat dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan kontrak, pengalihan risiko dan pembayaran biaya perkara, karena pengembang tidak melaksanakan sebagaimana yang diperjanjikan.

Kasus yang sering terjadi antara pengembang dan konsumen adalah pengembang tidak memberikan sertifikat rumah kepada konsumen. Sekalipun konsumen membayar pembelian rumah baik secara tunai maupun kredit. Dengan syarat jika pembayaran rumah sudah dilunasi oleh pembeli, maka pengembang akan menyerahkan sertifikat rumah yang dibalik atas nama pembeli. Faktanya, banyak konsumen yang merasa pembayaran rumahnya telah selesai namun sertifikatnya belum juga diserahkan oleh pengembang karena berbagai alasan dan diminta bersabar menunggu.104 Hal ini juga yang terjadi di PT Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Padang HM Rasuna Said.

Berikut akibat hukum yang harus ditanggung konsumen atas kelalaian pengembang yang tidak menyerahkan sertifikat rumah setelah pembayaran dilakukan:

1. Status kepemilikan rumah belum jelas

Konsumen telah membayar harga rumah yang telah ditetapkan oleh pengembang, namun pembeli belum menerima sertifikat rumah atas dasar tersebut karena operator mengatakan sertifikat sedang dalam proses. Kejadian seperti ini tentu saja merugikan konsumen dan bertentangan dengan kesepakatan bersama. Sertifikat merupakan tanda bukti sah kepemilikan atas bidang tanah

104 Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, *Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah*, Jurnal Hukum Islam, Volume. XVII, Nomor 1, 2017, hlm. 6.

dan bangunan rumah karena telah disahkan oleh Badan Pertanahan dan dilakukan pengukuran atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga jelas status kepemilikan rumah tersebut dengan hasilnya. Jika konsumen belum memperoleh sertifikat rumah, maka status kepemilikan sah rumah tersebut tidak jelas. Sebab, pihak pengembang belum menyelesaikan sertifikat tanah di mana bangunan tersebut didirikan, sehingga konsumen belum dapat dikatakan sebagai pemilik sah rumah tersebut. Jika tidak jelas status kepemilikan tanah dan rumahnya, maka pengguna pasti akan merasakan kerugian dari pihak pengembang, karena status kepemilikannya masih belum jelas dan bisa saja digugat pihak lain. Tentunya konsumen berhak membebankan biaya kepada pengembang atas sertifikat rumah sesuai kesepakatan yang telah disepakati.

1. Konsumen tidak dapat mengalihkan/menjual

Akibat konsumen tidak mendapatkan sertifikat dari pengembang, maka konsumen tidak dapat mengalihkan hak kepemilikan atau menjual rumah tersebut.

Pengalihan atau peralihan hak menurut hukum perdata terdiri dari 2 (dua) yaitu:

* 1. Setiap perjanjian yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran;
  2. Pengalihan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pengalihan atau pengalihan nama dalam hal terjadi penjualan barang tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan lain-lain.105

105 R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2016, hlm. 72.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, dapat dipahami bahwa untuk menyerahkan tanah dan rumah yang dijual kepada konsumen, wajib menyerahkan akta perubahan nama, kemudian penyerahan hak milik atas rumah tersebut. Berlaku sesuai hukum dan peraturan yang berlaku.

1. Tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi sengketa

Bukti kepemilikan rumah berupa sertifikat sangat penting karena berkaitan dengan kekuatan hukum bagi pemilik rumah. Artinya setiap orang harus menghormati hak milik, dan hak tersebut dapat dimanfaatkan secara turun temurun dan dapat diwariskan atau diwariskan kepada orang lain. Setiap pembelian rumah yang konsumen belum menerima sertifikat rumah padahal telah membayar lunas rumah tersebut jelas merugikan konsumen karena pemilik rumah tidak mempunyai kuasa untuk membuktikan terlebih dahulu jika terjadi perselisihan hukum. Dalil tersebut dapat dipahami bahwa pemilik tanah dan bangunan tidak menunjukkan surat keterangan hak milik atas tanah dan rumah, pemilik rumah belum memperoleh haknya secara sah karena tidak adanya bukti, sehingga apabila terjadi perselisihan, pihak yang bersangkutan tidak dapat memperoleh haknya secara sah. majikan kesulitan membuktikan hal ini. Tanah dan rumah itu miliknya.

Konsumen yang dirugikan akibat tindakan pengembang/pengembang dapat mengajukan ganti rugi konsumen atau meminta pertanggungjawaban kepada penjual/pengembang akibat tidak diserahkannya sertifikat rumah yang telah dibayar lunas. uang tunai. Adapun proses pengajuan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh konsumen, yaitu:

1. Konsumen dapat mengajukan keberatan kepada developer

Pengajuan keberatan kepada pengembang sesuai dengan asas kontrak yaitu kedua belah pihak harus mempunyai itikad baik dalam melaksanakan isi kontrak, karena kontrak merupakan hukum bagi yang menetapkannya dalam Pasal 1338 KUHPerdata. . Berdasarkan hal tersebut, kedua belah pihak terikat untuk memenuhinya. Jika hal ini tidak dapat diterapkan oleh vendor, maka pengembang dapat dinyatakan default. Cidera Janji adalah perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh pihak yang tidak menepati syarat-syarat perjanjian, atau melakukannya tetapi terlambat atau melakukan hal yang sebenarnya tidak boleh dilakukannya, sehingga apa yang dilakukan oleh konsumen berhak mendapatkan kepastian dari pihak tersebut. pengembang tentang kondisi rumah yang dibelinya. Oleh karena itu, pengembang mempunyai kewajiban untuk mengelola sertifikat dengan itikad baik, sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli.

1. Konsumen dapat meminta uangnya kembali

Apabila sertifikat tanah dan rumah tidak diberikan oleh pengembang, maka pengguna dapat mengajukan pengembalian dana kepada pengembang. Jika jangka waktunya melebihi batas toleransi, pihak akan mengajukan keberatan dan meminta pengembang mengembalikan uang.

1. Konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan

Apabila pihak pengembang tidak dapat menyerahkan surat kepemilikan atas rumah yang dibeli secara tunai, maka menurut hukum yang berlaku konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperjuangkan haknya agar dapat memperoleh apa yang menjadi haknya. dengan isi kontrak yang disepakati.

Tujuan gugatan di pengadilan adalah untuk meminta ganti rugi kepada pengembang melalui pengadilan. Hal ini sah menurut hukum dan merupakan hak konsumen untuk memperoleh sertifikasi kepemilikan rumah.106

Cedera Janji yang dilakukan pengembang/pengembang mempunyai akibat hukum bagi pengembang itu sendiri, yaitu ia bertanggung jawab secara hukum atas apa yang dilakukannya. Tanggung jawab adalah tanggung jawab untuk menanggung segala sesuatunya, jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dituduh dan digugat.107

Dilihat dari hukum perdata, kewajiban pihak yang wanprestasi diwujudkan dengan memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan, sebagaimana dikemukakan oleh Jojodirjo bahwa ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul karena wanprestasi yang dilakukan seseorang kompromi. 108 Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa kerugian (yang harus diganti) meliputi 3 (tiga) komponen yaitu biaya, kerugian korban, dan bunga.

Ganti rugi kepada konsumen akibat kesalahan pelaku usaha juga diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat penggunaan barang yang diproduksi atau diperdagangkan;
2. Kompensasi dapat berupa pengembalian atau penggantian barang dan/atau jasa dengan nilai yang sama atau setara, ketentuan perawatan kesehatan atau

106 Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, *op.cit*., hlm. 10.

107 Natalia Salim dan Endang Pandamdari, *Loc.Cit*.

108 M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2018, hlm. 11.

kompensasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

1. Kompensasi diberikan dalam waktu 7 hari setelah tanggal transaksi;
2. Ketentuan ganti kerugian pada ayat 1 dan ayat 2 tidak menutup kemungkinan penuntutan pidana berdasarkan alat bukti lain;
3. Ketentuan pada ayat 1 dan ayat 2 tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut adalah kesalahan pengguna.

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

1. Tanggung jawab akibat tindakan salah yang disengaja (international excess tanggung jawab). Tergugat pasti telah melakukan sesuatu yang menimbulkan kerugian bagi penggugat atau mengetahui bahwa kerugian akan timbul akibat perbuatan yang dilakukan tergugat.
2. Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang disebabkan oleh kelalaian (negligence tort liability). Berdasarkan konsep kesalahan yang berkaitan dengan etika dan hukum yang saling berkaitan.
3. Tanggung jawab mutlak atas perbuatan salah tanpa pertimbangan kesalahannya (*strict* tanggung jawab). Berdasarkan perbuatannya, baik disengaja maupun tidak disengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya, ia tetap bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan perbuatannya.109

Berdasarkan uraian di atas maka pengembang sebagai pelaku usaha mempunyai tanggung jawab penuh dalam memesan rumah kepada konsumen, sedangkan pengembang bertanggung jawab penuh terhadap konsumen dalam memesan rumah. Pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai hak dan tanggung jawab kedua belah pihak terselesaikan.110

109 Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 503.

110 Andhika Rizky Faulana, *Loc.Cit*.

Pengembang sebagai pelaku komersial bertanggung jawab memberikan kompensasi atas barang dan jasa yang menjadi hak konsumen yang diperdagangkan. Kewajiban pelaku usaha yang diatur dalam Pasal 19 Undang- Undang Perlindungan Konsumen merupakan kewajiban yang berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha (pengembang) dengan konsumen dan kewajiban tersebut didasarkan pada hubungan hukum yang timbul kemudian, baik di dalam maupun di luar kontrak, atas produk tersebut. Konsekuensi pemakaian (membeli rumah dengan perjanjian hipotek).

Pelanggaran atas hak-hak dari pembeli menjadikan timbulnya suatu keadaan wanprestasi. Demi memberikan perlindungan untuk konsumen, ditetapkanlah Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Di dalam pasal 19 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatakan tanggung jawab dari pelaku usaha berupa pemberian ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Perjanjian jual beli rumah susun yang dilakukan melalui pemesanan atau pre- project selling cenderung mempergunakan klausula baku sehingga pembeli menjadi tidak memiliki posisi tawar dalam perjanjian tersebut. Perjanjian telah dibuat sebelumnya oleh pihak pelaku usaha sehingga dalam hal ini konsumen hanya tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut walaupun isi dari perjanjian jual beli rumah susun tersebut cenderung merugikan pihak pembeli.

Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen serta KUHPer terkait dengan adanya wanprestasi pada perjanjian jual beli rumah

melalui pemesanan mengakibatkan tidak adanya kekuatan hukum yang kuat untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer. Kekosongan norma hukum terjadi karena tidak adanya aturan yang secara khusus mengatur mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah melalui pemesanan. Hal inilah yang mengakibatkan pembeli perlu mendapatkan suatu perlindungan hukum.

## Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Rumah Akibat Kewajiban Developer yang Tidak Dipenuhi Diakhir Kredit Pemilikan Rumah

Selain pangan dan sandang, rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Dengan kemajuan yang mengutamakan efisiensi waktu dan tenaga, masyarakat memilih untuk memenuhi kebutuhan rumah yang baik dan layak huni dalam bentuk hunian. Konsumen perumahan tidak perlu bersusah payah mempersiapkan kebutuhan pembangunan rumahnya sendiri, karena pengembang akan menyiapkan kebutuhan tersebut dan konsumen dapat menikmati hasil akhirnya. Jika masyarakat ingin membeli rumah, tinggal mendatangi pengembang rumah.

Pengembang adalah perusahaan yang berupaya membangun lingkungan dengan prasarana dan sarana yang dirancang dengan baik, dengan fokus pada ruang terbuka, fasilitas umum, utilitas dan infrastruktur, sistem transportasi, dan pembangunan wilayah di masa depan. Perencanaan pembangunan. Pengembang mengembangkan produk residensial atau konstruksi siap pakai seperti perumahan, komersial atau tanah yang pada dasarnya dapat menarik kebutuhan pengguna. Berbagai tawaran ditawarkan pengembang untuk mempromosikan dan

memasarkan rumahnya. Umumnya pemasaran perumahan dilakukan dengan menggunakan iklan atau brosur untuk mengkomunikasikan produk yang diproduksi dan/atau dipasarkan pengembang kepada konsumen. Kegiatan promosi dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan atau menyebarkan informasi mengenai produk yang dibuat oleh pengembang. Iklan melalui brosur juga digunakan untuk menarik pembeli rumah.

Alasan masyarakat membeli rumah dari pengembang adalah masyarakat bisa mendapatkan rumah dengan cepat, terjangkau, dan tidak repot. Melalui pengembang, konsumen dapat memilih bangunan hunian yang sesuai dengan kebutuhannya serta mengakses fasilitas umum dan fasilitas sosial yang nantinya menjadi tempat tinggal konsumen. Namun kepercayaan masyarakat sering disalahgunakan oleh pengembang. Tidak jarang informasi yang diberikan oleh pengembang terlalu berlebihan saat memberikan penawaran perumahan, sehingga membuat konsumen terlalu tertarik atau bingung dengan konsumen itu sendiri.

Berbagai tawaran ditawarkan pengembang untuk mempromosikan dan memasarkan rumahnya. Umumnya pemasaran perumahan dilakukan dengan menggunakan iklan atau brosur untuk mengkomunikasikan produk yang diproduksi dan/atau dipasarkan pengembang kepada konsumen. Kegiatan promosi dilakukan oleh pengembang untuk mempromosikan atau menyebarkan informasi mengenai produk yang dibuat oleh pengembang. Iklan melalui brosur dimaksudkan untuk menarik pembeli rumah.

Penawaran yang dilakukan pengembang dengan memberikan brosur selalu menyampaikan hal-hal positif saja tanpa didukung oleh fakta yang ada di

masyarakat. Banyak deskripsi pengembang di brosur yang tidak sesuai ekspektasi pembeli rumah dan tidak sesuai fakta sebenarnya. Hal ini dapat digolongkan sebagai bentuk iklan yang dapat menyesatkan pengguna perumahan. Pasokan informasi ini menimbulkan kerugian bagi konsumen, sebagian besar konsumen yang terdampak adalah kelompok ekonomi menengah. Jika hal ini dibiarkan, konsumen akan semakin menderita. Secara khusus, hak-hak pengguna perumahan harus diperjuangkan ketika menyangkut informasi pasokan pengembang yang menyesatkan.

Membeli rumah bukanlah perkara mudah dan sederhana. Konsumen tidak dapat dengan mudah memutuskan membeli secara tiba-tiba tanpa memperhatikan banyak pertimbangan. Konsumen dalam membeli rumah banyak mempertimbangkan hal-hal seperti harga rumah yang tentunya harus disesuaikan dengan daya belinya, luas wilayah yaitu kemudahan akses dan arah pengembangan kawasan ke depan. ketik dan. Ketersediaan fasilitas, kualitas konstruksi, kondisi lingkungan, desain rumah dan banyak hal lainnya.

Konsumen menghadapi berbagai permasalahan ketika memutuskan untuk membeli rumah. Untuk itu pemahaman terhadap perilaku konsumen harus dilakukan secara terus menerus, agar dapat diketahui perilaku konsumen mana yang mempengaruhi keputusan pembelian dan mana yang paling mempengaruhi konsumen. Oleh karena itu kedepannya pihak pengembang dapat memperbaiki manajemen dan meningkatkan volume penjualan, namun yang terpenting pemasarannya mencapai tingkat yang setinggi-tingginya yaitu memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen.

Penawaran yang dilakukan pengembang dengan memberikan brosur selalu menyampaikan hal-hal positif saja tanpa didukung oleh fakta yang relevan di masyarakat. Banyak deskripsi pengembang di brosur yang tidak sesuai ekspektasi pembeli rumah dan tidak sesuai fakta sebenarnya. Hal ini dapat digolongkan sebagai bentuk iklan yang dapat menyesatkan pengguna perumahan. Pasokan informasi ini menimbulkan kerugian bagi konsumen, sebagian besar konsumen yang terdampak adalah kelompok ekonomi menengah. Jika hal ini dibiarkan, konsumen akan semakin menderita. Secara khusus, hak-hak pengguna perumahan harus diperjuangkan ketika menyangkut informasi pasokan pengembang yang menyesatkan.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa adanya lingkungan hidup yang sehat dan aman untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau serta didukung oleh prasarana, sarana umum yang berkelanjutan dan fasilitas serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemerintah bertanggung jawab untuk melindungi semua orang. Melalui penyediaan perumahan, bangsa Indonesia dan kawasan pemukiman yang menjadi tempat

tinggal masyarakat. Menjalani dan memelihara rumah yang baik dan terjangkau, sehat, aman, bugar dan berkelanjutan di seluruh Indonesia.

Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dinilai membawa angin segar bagi dunia usaha khususnya di bidang real estate oleh para pengembang/pelaku usaha properti. Hal ini tentunya mempengaruhi kebutuhan konsumen agar memiliki lebih banyak pilihan untuk membeli rumah yang berbeda- beda sesuai dengan budget dan memenuhi kebutuhan hidupnya.

Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak developer/pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau

apartemen. Seelain itu para developer atau pengembang banyak yang mulai memasarkan unit-unit tersebut bahkan sebelum bangunan tersebut selesai.

Untuk memenuhi kebutuhan konsumen maka harus ada keseimbangan antara pengembang dan pengguna karena dalam kegiatan usaha terdapat hubungan yang penting antara pelaku usaha dan pengguna.111 Dalam keseimbangan tersebut, pelaku usaha (pengembang) dan konsumen mempunyai hak dan kewajiban masing- masing, pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan oleh pelaku usaha dan pengembang. Hak konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban konsumen merupakan hak bagi produsen.112

Keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tidak berjalan dengan baik, terutama jika menyangkut hak konsumen. Seringkali pelaku usaha/pembangun/pengembang ingin menjadikan keuntungan sebagai prioritas, namun seringkali mengabaikan hak konsumen dalam negeri.113 Penegakan hak-hak konsumen perlu dilakukan karena situasi konsumen yang sering dilanggar haknya memerlukan reformasi untuk melindungi hak-haknya.114

Penyelenggaraan undang-undang perlindungan konsumen merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari negara Indonesia, karena undang- undang tersebut diharapkan dapat menjadi tolok ukur pembangunan nasional sehingga dapat dipercaya oleh masyarakat untuk melakukan perbaikan secara

111 Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm. 95.

112 Mulyadi Nitisusastro, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Bandung: Alfabeta, 2016, hlm. 252.

113 Vindy Makakombo, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado*, Jurnal *Lex Privatum*, Volume III, Nomor 3, 2015, hlm. 79.

114 Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018, hlm. 4.

umum dalam berbagai permasalahan. UUD 1945 dengan jelas menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara yang sah. Peraturan ini menandakan bahwa hukum di negara ini mempunyai kedudukan yang strategis dalam penyelenggaraan negara. Hal ini bertujuan agar hukum dapat berjalan dengan baik dan benar dalam kehidupan bernegara, pemerintahan, dan masyarakat, sehingga diperlukan lembaga penegak hukum sebagai alat penggeraknya.

Untuk mewujudkan supremasi hukum diperlukan kaidah hukum atau peraturan hukum yang tidak hanya sekedar sebagai muatan hukum, namun juga sebagai lembaga atau penggerak sebagai budaya hukum yang didukung oleh karakter hukum masyarakat sebagai struktur hukum. Selain itu, berdasarkan pasal 1 angka 1 undang-undang perlindungan konsumen, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Data yang dihimpun YLKI menunjukkan, keluhan konsumen properti dari tahun ke tahun masih tetap tinggi. Pengaduan terkait perlindungan konsumen menempati urutan kedua setelah pengaduan pengguna bank. Terkait hal tersebut, YLKI menyampaikan karena banyaknya pengaduan pembeli properti, perlindungan hukum terhadap pembeli properti di Indonesia masih kurang baik meski UUPK sudah terbit. Kenyataan ini patut menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah (negara) untuk menyelamatkan masyarakat dari pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh para pengembang atau agen real estate.115

115 Akbar Pandu Pratamalistya Suparji, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia, Volume V, Nomor 1, 2020, hlm. 5.

Konsumen berada dalam kesulitan. Itulah masalahnya. Masalah umum dalam sistem perekonomian, khususnya di negara-negara berkembang karena perlindungan konsumen belum menjadi prioritas. Dalam dunia bisnis, prioritas utama pelaku kejahatan adalah keuntungan. Khususnya dalam bisnis di bidang perumahan.116

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidak sesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan realita yang didapatkan. Tidak mudah mengharapkan kesadaran pelaku usaha yang pada dasarnya secara prinsip ekonomi lebih mengutamakan untuk mendapat keuntungan yang semaksimal mungkin, dengan modal seminim mungkin. Prinsip ini sangat potensial merugikan kepentingan konsumen, baik secara langsung maupun tidak langsung.117 Maraknya pengaduan konsumen perumahan, merupakan cermin bahwa belum adanya kesadaran di kalangan developer/pengembang perumahan bahwa kalau konsumen membayar, mereka berhak mendapatkan rumah sesuai dengan yang dijanjikan pengembang dalam iklan/brosur/pameran perumahan.

Gugatan atau sengketa sebagai sebuah akibat dari perikatan merupakan bentuk konsekuensi dari keberadaan perjanjian hukuman sebagaimana disebut diatas dan dapat dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaaan, atau undang-undang yang berlaku.ketentuan umum tentang Perikatan sebagaimana berlaku pada Kitab UndangUndang Hukum Perdata mengikat perikatan yang lahir dari kontrak atau

116 A. Purwadi, *Aspek Hukum Perdata Pada Perlindungan Konsumen*, Surabaya: Yuridika, 2016, hlm. 41

117 *Ibid*, hlm. 36.

persetujuan dan perikatan yang lahir karena undang-undang. Perikatan yang lahir karena suatu persetujuan sekalipun masih tetap memperhatikan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang sehingga tidak boleh melanggar atau diharamkan.

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

Peristiwa atau kejadian seperti ini sering terjadi karena memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.Bank sebagai badan usaha, senantiasa mengaharapkan kredit yang disalurkannya 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.

Pasal 10 huruf c Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa. Informasi kondisi bahan bangunan perumahan. Brosur penawaran tidak dicantumkan secara

transparan, sehingga konsumen dapat disesatkan dengan informasi tersebut karena ternyata dalam prakteknya kondisi bangunan perumahan adalah tidak memenuhi Standar Nasional Indonesia untuk bahan bangunan perumahan yang layak huni, sudah mengalami kerusakan misalnya dinding, atap, dan keramik.

Padahal, perlindungan hukum atas gagal bayar perumahan konsumen oleh pengembang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sebenarnya banyak sekali default yang dibuat oleh developer. Berkaitan dengan kepemilikan rumah oleh pengembang, perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk memberikan suatu bentuk perlindungan hukum kepada pemilik rumah dan pemilik rumah untuk menikmati dan menikmati hak-hak konsumen dalam jual beli. Perjanjian jual beli rumah dari pengembang. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kepemilikan rumah mencakup perlindungan dari pengaduan konsumen akibat pelanggaran hak-hak individu yang dilakukan konsumen, antara lain kualitas konstruksi di bawah standar, luas lahan yang tidak sesuai, serta pelanggaran terhadap hak-hak umum konsumen, seperti penyediaan utilitas publik dan lembaga sosial bersertifikat. , rumah palsu, banjir dan tanah Tempat tinggal di daerah rawan longsor, dan keakuratan informasi dalam iklan, brosur dan media lainnya.

Konsumen menggunakan berbagai metode untuk membeli rumah. Ini termasuk pembelian fasilitas hipotek, penggunaan uang tunai, uang tunai lambat/cash lunak dan pinjaman ekuitas rumah. Membeli secara kredit rumah selalu mempunyai tantangan tersendiri karena konsumen mempunyai ekspektasi yang tinggi dalam bertransaksi. Konsumen telah menginvestasikan uang, energi, dan ide

untuk menghindari pengambilan keputusan yang buruk dan jatuh ke dalam perangkap yang merugi.118

Keputusan konsumen membeli properti melalui skema KPR mempunyai risiko yang cukup besar. Praktik perlindungan konsumen di Indonesia tidak hanya dibatasi oleh kesadaran konsumen akan hak-haknya, namun juga kurangnya kesadaran sebagian pelaku usaha bahwa perlindungan konsumen yang sah akan mengakibatkan kerugian usaha.119

Perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen tersebut di atas berlaku bagi setiap konsumen pada tahap transaksi, yaitu tahap pra-penjualan (sejak dimulainya proses transaksi), tahap transaksi (pembelian dan penjualan), dan pembelian. nilai pasar (pekerjaan dan aktivitas tinggal di rumah). Perlindungan hukum dalam rangka pemasaran adalah undang-undang perlindungan konsumen.120 Perlindungan hukum merupakan salah satu contoh profesi hukum yang

dapat diterima hukum tersebut dapat menghasilkan keadilan, keamanan, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan perlindungan hukum digunakan dengan mengacu pada teori perlindungan hukum termasuk memperjuangkan kepentingan individu dengan memberinya hak pribadi, yang memberinya kekuasaan untuk bertindak.

Perlindungan hukum dalan hal ini adalah terhadap subjek hukum sebagai debitur dalam perbuatan hukum salah satunya perjanjian Kredit Pemilik Rumah

118 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

119 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

120 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

(KPR) merupakan hal yang sangat fundamental. Debitur adalah tatanan terpenting dalam aktivitas perbankan, dikarenakan debitur merupakan tujuan fokus dalam pemasaran produk perbankan. Salah satu produk yang ditawarkan perbankan kepada debitur merupakan fasilitas pemberian kredit terhadap rumah yang disebut dengan kredit rumah KPR. Dalam konteks KPR, bank bertindak sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada konsumen, yang nantinya akan digunakan untuk membiayai pembelian properti tersebut. Konsumen, sebagai debitur, akan membayar kembali pinjaman tersebut dengan suku bunga dan jangka waktu yang telah disepakati. KPR merupakan salah satu cara yang umum digunakan oleh individu untuk memperoleh kepemilikan rumah dengan bantuan dari lembaga keuangan. Dalam perjanjian kredit rumah KPR debitur berdudukan sebagai pihak pemohon untuk mengajukan permohonan perjanjian kredit Rumah KPR.

Jika mengacu pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen, prosedur/langkah-langkah tersebut digolongkan dalam sistem Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut.

1. Kegiatan produksi dan/atau niaga barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK;
2. Kegiatan penyediaan, promosi dan promosi barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Pasal (1), Pasal (2) dan Pasal (3), Pasal 10, Pasal 12,

Pasal 13 Pasal (1) dan Pasal (2 ), Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 Pasal (1) dan

Pasal (2) UUPK;

1. Kegiatan pemasaran atas penjualan barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 14, dan Pasal 18 Pasal (1), Pasal (2), dan Pasal (4) UUPK;
2. Kegiatan pasca pemasaran atas penjualan barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 dan 26 UUPK121.

Mirip dengan kewajiban kontraktual, jika salah satu pihak mengadakan kontrak jual beli, timbul syarat dan ketentuan di antara para pihak. Faktanya paling banyak terjadi setelah pengembang gagal, tidak ada undang-undang bagi penyewa untuk mendapatkan haknya yang tidak diberikan oleh pengembang, bahkan penjual/pengembang tidak dapat dipaksa untuk mendapatkan uang tunai atau seluruh jaminan yang disetorkan oleh pembangun. . Artinya, berjalannya perjanjian tersebut belum mempunyai kewajiban terhadap penjual rumah, meskipun uang sewa telah dibayar oleh penjual.122

Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen dan penjual (pengembang). Fakta yang terjadi di lapangan tidaklah sebaik yang diharapkan. Artinya, Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang seharusnya memberikan perlindungan hukum lebih besar kepada konsumen ternyata belum terjadi. Hal ini ditengarai karena perjanjian formal yang dibuat oleh pengembang tidak memberikan ruang yang cukup untuk memuat klausul-klausul yang dibutuhkan oleh pengguna. Berdasarkan teori perlindungan hukum, pengguna perumahan tidak mendapatkan perlindungan yang maksimal. Akad jual beli rumah hanya bertumpu pada satu poros, yaitu kewajiban konsumen dan hak pengembang. Isi perjanjian yang hanya bermanfaat bagi salah satu pihak, justru mengurangi efektifitas perlindungan hukum terhadap konsumen, karena isi

121 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

122 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

perjanjian hanya berkaitan dengan sanksi keuangan atau ganti kerugian bagi konsumen.123

Perlindungan hukum tidak boleh bersifat sepihak, karena filosofi dasar untuk menciptakan perlindungan hukum tidak hanya diperuntukkan bagi kelompok tertentu saja melainkan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Berdasarkan keadaan tersebut, maka perjanjian formal atau perjanjian formal yang terdapat pada sebagian besar perjanjian jual beli sebaiknya direvisi atau bahkan dihapuskan. Karena banyak konsumen yang mengalami kerugian akibat perjanjian formal tersebut yang berdampak pada banyak orang.124

Perlindungan penyewa adalah kewajiban hukum untuk melindungi penyewa dibandingkan dengan penyewa, termasuk konstruksi yang mematuhi peraturan, bangunan bawah tanah, kondominium, area umum dan sejenisnya dengan polis asuransi kesehatan, dan kemampuan untuk memberikan hasil. bebas digunakan oleh penghuninya, baik untuk keperluan pribadi, keluarga, perusahaan atau lainnya, dan tidak untuk tujuan komersil.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari ekses negatif pemakaian barang dan atau jasa;

123 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

124 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

1. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
2. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
3. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
4. Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.

Perlindungan terhadap konsumen yang diberikan dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen, diwujudkan dengan adanya ketentuan yang mengatur tentang:

1. Perbuatan dan kewajiban dari para pihak;
2. Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha;
3. Klausula baku d. Tanggung jawab hukum;
4. Penyelesaian sengketa;
5. Sanksi.

Debitur adalah seseorang atau badan usaha yang memiliki kewajiban hutang kepada pihak lain, baik berdasarkan perjanjian maupun undang-undang. Sebagai debitur, mereka memiliki tanggung jawab untuk melunasi utang tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Utang yang dimiliki oleh debitur dapat berasal dari berbagai sumber, termasuk pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan lainnya. Pada umumnya, pelunasan utang debitur dapat

ditagih secara hukum apabila terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam situasi tersebut, pihak yang memberikan pinjaman dapat mengajukan tuntutan di hadapan pengadilan untuk menagih hutang yang belum dilunasi oleh debitur.125

Debitur adalah orang yang mempunyai hutang. Hak dan kewajiban debitur berbanding terbalik dengan hak dan kewajiban debitur tanggung jawab kreditor. Sebagai debitur, tanggung jawab utama debitur adalah pembayaran pemulihan utang kepada kreditor. Selain itu debitur juga wajib memberikan hipotek kepada kreditor sebagai jaminan atas hutangnya. Ketika debitur terlilit hutang setelah pembayaran, debitur berhak mendapatkan pengembalian barang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman kepada kreditor. Debitur adalah salah satu pihak (individu, korporasi atau perusahaan) mempunyai tanggung jawab untuk bertindak pembayaran dan pelunasan utang kepada kreditur. Tanggung jawab, dalam hal ini disebabkan adanya perjanjian yang telah disepakati, dengan transaksi yang dihasilkan dari penjualan suatu produk serta bentuk layanan atau pinjaman berbasis uang tunai, tersedia kemudian akan dibayar oleh debitur di masa depan di antara kontrak dibuat oleh kedua belah pihak.126 Dalam pemberian pinjaman, debitur harus memberikan jaminan yang dijadikan jaminan oleh organisasi kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak mampu atau pailit pembayaran utang sesuai dengan kesepakatan para pihak, dan jika debitur tidak dapat membayar utangnya, maka kreditur bebas penyitaan hipotek yang diberikan oleh debitur.

125 Riduan Tobing dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2017, hlm.118.

126 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024

Kewajiban utama debitur dalam perjanjian kredit rumah KPR yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsumen (nasabah) juga berkewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama konsumen (nasabah) agar bank dapat memastikan konsumen (nasabah) membayarkan angsurannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kewajiban kreditur (perbankan) yaitu dalam Undang-Undang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban bank yaitu :

1. Menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai:
2. Menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit;
3. Mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah).

Berkaitan dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merujuk pada dokumen yang berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban antara bank dan nasabah (konsumen) dalam transaksi KPR. Isi perjanjian ini ditetapkan sebelum adanya kesepakatan resmi antara bank dan nasabah terkait pembiayaan pembelian rumah secara kredit. Dalam praktiknya, hampir semua bank, baik swasta maupun milik pemerintah, menawarkan layanan KPR kepada nasabahnya. Meskipun istilah "kredit" tidak secara langsung disebutkan dalam KUH Perdata

(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), namun pengaturannya diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Perbankan.127

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hak dan kewajiban bank dapat dijelaskan bahwa Bank merupakan pihak yang memberikan pembiayaan kepada debitur yang ingin membeli rumah dengan skema pembayaran secara kredit. Dalam hal ini, bank bertindak sebagai kreditur yang menyediakan dana kepada debitur untuk memenuhi kebutuhan pembelian rumah. Debitur, sebagai pihak yang memperoleh pembiayaan, memiliki tanggung jawab untuk melunasi hutang tersebut sesuai dengan ketentuan yang disepakati, termasuk membayar bunga dan angsuran secara berkala. Selain itu, melalui akad KPR, bank juga memberikan kemudahan kepada konsumen atau nasabah dalam memiliki dan melaksanakan pembelian rumah. Dengan adanya pembiayaan yang disediakan oleh bank, konsumen dapat memiliki rumah dengan cara pembayaran yang terjangkau secara berkala, sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan dalam akad KPR.128

Perjanjian KPR didasarkan pada perjanjian baku yang telah ditentukan oleh bank. Perjanjian baku ini berisi ketentuan-ketentuan standar yang berlaku dalam transaksi KPR dan telah disusun secara tertulis tanpa melibatkan koordinasi dengan debitur. Perjanjian tersebut kemudian dirumuskan dalam bentuk surat perjanjian, yang dapat mencakup bentuk perjanjian utama dan beberapa aturan tambahan atau addendum. Dalam hal ini, kreditur (bank) menawarkan bentuk perjanjian yang telah ditentukan yang berkaitan dengan perjanjian KPR. Perjanjian tersebut mungkin

127 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

128 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

memiliki klausula-klausula yang telah ditentukan sebelumnya oleh bank. Dalam konteks perjanjian KPR, bank sebagai kreditur memiliki kekuatan untuk menetapkan ketentuan dan klausula dalam perjanjian berdasarkan standar yang telah ditetapkan sebelumnya.

Ketika debitur tidak menyetujui isi perjanjian, debitur memiliki hak untuk membatalkan permohonan kredit rumah, dan bank tidak dapat memaksa penandatanganan perjanjian. Akibatnya, tidak terdapat kesepakatan di antara mereka. Meskipun bank menentukan syarat-syarat perjanjian, hal ini tidak menghapus kebebasan debitur untuk memilih kehendaknya. Kesepakatan antara pihak pihak terlibat diperlukan, berdasarkan asas konsensualisme, yaitu kesepakatan yang dilakukan secara sukarela dan tanpa paksaan, mengenai suatu hal tertentu yang sah secara hukum. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, syaratsyarat yang disebutkan di atas harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah. Asas konsensualisme menunjukkan bahwa para pihak secara sukarela bersedia untuk mencapai kesepakatan satu sama lain, mereka siap untuk berkomitmen, dan kesediaan ini memberikan kepercayaan bahwa kesepakatan tersebut akan tercapai. Konsep ini sangat terkait dengan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, serta prinsip kekuatan mengikat yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata.129

KPR memiliki kemiripan dengan akad kredit lainnya karena memiliki tingkat risiko, oleh karena itu diperlukan adanya agunan dalam KPR untuk menjaga

129 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

keamanan uang yang diberikan oleh bank. Jaminan yang dimaksud dalam hal ini adalah rumah yang dibeli melalui fasilitas KPR. Pemberian KPR oleh kreditur sering kali mengharuskan pemberian jaminan kebendaan, seperti Hak Tanggungan atas Tanah, karena pihak bank menganggap jaminan tersebut sangat aman, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengannya. Hal ini menyatakan bahwa dalam kasus debitur gagal memenuhi kewajibannya, pihak bank sebagai kreditur memiliki hak untuk mengambil jaminan tersebut. Tujuan dari jaminan ini adalah untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan sebelumnya dapat dilunasi. Dengan menggunakan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atas Tanah, pihak bank dapat memastikan bahwa jika debitur tidak mampu membayar kredit, mereka masih memiliki jaminan yang dapat digunakan untuk menutupi kerugian tersebut. Jaminan ini memberikan kepastian kepada bank dan meminimalkan risiko yang mereka tanggung dalam memberikan KPR kepada debitur.

Debitur yang membutuhkan kredit dengan segera, surat keterangan notaris dapat diterima sebagai bukti bahwa proses penerbitan akta jaminan masih berlangsung. Jika waktu pendaftaran sertifikat dari Surat Keterangan Menjadi Hak Tanggungan (SKMHT) dihitung selama tiga bulan ditambah tujuh hari, maka totalnya adalah sembilan puluh tujuh hari. Dalam hal ini, debitur yang membutuhkan dana secepat mungkin dengan persetujuan dan kepercayaan dari bank dan notaris, hanya sertifikat kredit yang akan diberikan oleh bank pada saat itu. Pemberian sertifikat hanya terjadi ketika ada kebutuhan praktis yang mendesak,

seperti permintaan dari pihak tertentu. Notaris merupakan otoritas publik yang dipercaya untuk memastikan kebenaran dan akuntabilitas informasi. Akta tersebut hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga semua akta dan jaminan yang didaftarkan melalui notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diberikan130.

Hubungan hukum antar para pihak menunjukkan bahwa isi perjanjian merupakan acuan atau pedoman penting untuk melihat apakah perjanjian tersebut memberikan keadilan bagi masing-masing pihak. Hubungan hukum ini nantinya dapat dievaluasi pada saat isi perjanjian berada pada tahap pelaksanaan dan apakah berjalan secara adil dan efisien. Hubungan hukum antara para pihak dilaksanakan menurut hak dan kewajibannya masing-masing.131

Selain hak dan kewajiban dalam perjanjian yang dicapai para pihak, terdapat tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Tanggung jawab ini harus dipikul oleh para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian. Artinya para pihak dalam perjanjian jual beli rumah mempunyai tanggung jawab hukum untuk memenuhi isi perjanjian dan juga tanggung jawab apabila tidak memenuhi isi perjanjian. Berdasarkan teori kontrak, isi perjanjian yang dicapai dan disepakati harus dilaksanakan oleh para pihak.132

Dalam konteks pemberian kredit dan penggunaan sertifikat sebagai jaminan, bank menerapkan konsep kehati-hatian dan kepercayaan kepada debitur.

130 Hasil wawancara dengan HR. Rasuna Said selaku Pimpinan Bank Tabungan Negara Cabang Padang, tanggal 4 Maret 2024.

131 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

132 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

Sebagai bagian dari kebijakan yang ketat, bank hanya memberikan sertifikat kepada debitur yang menggunakan objek agunan dengan hak tanggungan. Langkah ini diambil untuk menjaga kepentingan bank dalam situasi di mana debitur mengalami wanprestasi, sehingga bank tetap memiliki hak-hak yang diatur dalam Undang- Undang, hipotek sebagai kreditur dengan prioritas. Upaya ini dilakukan untuk meminimalisir risiko kredit dan membatasi kemampuan bank dalam mengeksekusi hak tanggungan. Bank, notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meyakini bahwa tidak akan ada masalah hukum yang dihadapi baik oleh debitur maupun kreditur, karena bank sebagai kreditur tetap memiliki akta hipotek yang telah diterima dari badan pertanahan.

Saat ini kredit rumah KPR merupakan menjadi suatu kebutuhan masyarakat. generasi generasi muda saat ini, ketika dengan keadaan ekonomi yang cukup stabil mereka cenderung melakukan perjanjian kredit rumah KPR sebagai sarana untuk memiliki asset maupun property. Property sendiri merupakan salah satu harta yang akan selalu meningkat harganya, hal ini yang menjadi daya tarik Perjanjian Kredit Rumah KPR diminati. Dalam perjanjian kredit rumah KPR yang dilakukan oleh para subjek hukum (perorangan) yang belum menikah, dalam melaksanakan akad perjanjian Rumah KPR atas namanya dan atas kehendaknya serta dalam pemenuhan data administrasi menggunakan identitas atas namanya, sehingga dalam pemenuhan kewajiban dalam perjanjian Rumah KPR hanya dibebankan kepada subjek hukum itu sendiri.

Perlindungan debitur atau konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam

usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Perlindungan Konumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut.

Perlindungan hukum terhadap debitur adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Adanya perlindungan hukum akan menjamin kepastian hukum kepada masyarakat serta akan memberi pengayoman kepada masyarakat yang diberikan oleh negara. Dalam suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut: adanya penyagoman dari pemerintah terhadap warganya, jaminan kepastian hukum, berkaitan dengan hak- hak warga negara, serta adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar. Apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi maka berlindungan hukum itu tidak akan menjamin warga negara terlindungi.

Pada dasarnya di Indonesia bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen kredit kepemilikan rumah belum diatur secara khusus dalam bentuk peraturan perundang-undangan, melainkan hanya peraturan-peraturan yang diterbitkan oleh perbankan ataupun lembaga keuangan. Perlindungan konsumen dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) sangat penting bagi konsumen untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh pihak konsumen.

Dalam kontrak perjanjian antara debitur dengan pihak pengembang PT. Ridho Griya Alam Makmur dari segi penyelesaian sengketa dijelaskan apabila terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istishna ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pembeli dan penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara’. Jika dalam hal ini tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.133

Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-haknya diatur pada Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui BPSK yang tugas dan wewenangnya antara lain meliputi pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen

133 Hasil Wawancara dengan Ridwan Sinaga, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

dengan cara melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, yang selain sebagai media penyelesaian sengketa juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan bagi pelaku usaha. Jika terjadi penyimpangan dalam sebuah transaksi ataupun perjanjian, maka ini adalah sebuah sengketa. Terjadinya sengketa ini pada umumnya karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau disepakati untuk dilakukan atau pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang telah disepakati.

Bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa adalah negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Apabila menurut pada Pasal 1 angka 10 dan alenia ke sembilan dari penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa yaitu bahwa masyarakat dimungkinkan memakai alternatif lain dalam melakukan penyelesaian sengketa.

Pilihan penyelesaian sengketa dengan alternatif sebagai berikut:

1. Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri;
2. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama empat belas hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis;
3. Apabila sengketa atau beda pendapat seperti itu, tidak dapat diselesaikan maka atas kesepakatantertulis para pihak, sengketa, atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui mediator.
4. Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama empat belas hari dengan bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak. Para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk moderator;
5. Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama tujuh hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai;
6. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator dengan memegang teguh kerahasiaan dalam waktu paling lama tiga puluh hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
7. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negri dalam waktu paling lama tiga puluh hari sejak penandatanganan;
8. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran;
9. Apabila usaha perdamaian tidak dapat dicapai maka berdasarkan kesepakatan secara tertulis para pihak dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad hoc*.134

Adapun yang menjadi tangungjawab dari developer PT. Ridho Griya Alam Makmur itu sendiri dalam menyelenggarakan kredit kepemilikan rumah yaitu apabila terjadi tidak dipenuhi diakhir kredit pemilikan rumah, misalnya suatu keterlambatan pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi pihak konsumen maka pihak developer meminta kelonggaran waktu kepada konsumen, akan tetapi jika pihak konsumen tidak menerima keterlambatan tersebut maka pihak developer wajib mengembalikan uang konsumen yang telah diterima. Dan apabila pembangunan perumahan telah selesai maka pihak developer juga bertanggungjawab dalam masa pemeliharaan. Dimana, masa pemeliharaan itu sendiri adalah 100 hari setelah serah terima bangunan. Yang termasuk objek pemeliharaan adalah kerusakan-kerusakan yang muncul kualitas bangunan yang kurang baik bukan karena unsur kesengajaan pemilik rumah dan juga bukan force majeur seperti kebakaran atau bencana alam. Sama halnya jika terjadi ketidak

134 Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayu Medika, 2017, hlm.

192-193.

mampuan pihak konsumen dalam melanjutkan cicilannya maka pihak developer wajib membantu pihak konsumen dalam menjual rumahnya.135

Hal ini menunjukan bahwa yang dilakukann oleh PT. Ridho Griya Alam Makmur adalah sebuah wanprestasi, dimana developer tidak mampu menepati janjinya sesuai akad perjanjiannya, sangat rentan pihak konsumen mengalami kerugian atas tindakan developer tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggungjawaban developer berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Langkah awal yang harus ditempuh oleh konsumen adalah melihat telah sejauh mana proses jual-beli yang dilakukan dengan PT. Ridho Griya Alam Makmur sebagai developer.

135 Hasil Wawancara dengan Herma Yeni, selaku Direktur PT. Ridho Griya Alam Makmur, tanggal 6 Maret 2024.

# BAB V PENUTUP

## Kesimpulan

* + 1. Proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT. Ridho Griya Alam Makmur dengan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Padang HM, Rasuna Said berdasarkan KUH Perdata, pasal-pasal yang dilampirkan pada saat permohonan kredit rumah disetujui, termasuk dalam Buku III KUH Perdata tentang pengalihan, dengan beberapa pasal terkait mengenai pengalihan bunga.
    2. Hubungan hukum konsumen, developer dan bank dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah di mana dalam 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
    3. Perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi diakhir kredit kepemilikan rumah maka dalam hal ini menunjukan bahwa yang dilakukann oleh PT. Ridho Griya Alam Makmur adalah sebuah wanprestasi, dimana developer tidak mampu menepati janjinya sesuai akad perjanjiannya, sangat rentan

109

pihak konsumen mengalami kerugian atas tindakan developer tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggungjawaban developer berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 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.

## Saran

* + 1. Hendaknya debitur atau 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. Agar diperhatikan hubungan hukum yang utama adalah perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen dan perjanjanjian pinjam meminjam dengan bunga (perjanjian kredit) antara bank dengan konsumen. Sedangkan hubungan hukum antara developer dengan Bank adalah hubungan kemitraan dengan persamaan sasaran atau obyek yakni konsumen. Dalam hubungan jual bell rumah antara developer dan konsumen yang dilakukan secara indent, timbul dua perjanjian yakni perjanjian jual beli rumah dan perjanjian pemborongan.
    3. Hendaknya dalam 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.

# DAFTAR PUSTAKA

**BUKU**

Abdullah, Thamrin dan Wahjusaputr, Sintha, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.

Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2016. Amalia, Nanda, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2020.

Andrianto, *Manajemen Kredit: Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, Pasuruan: Qiara Media, 2020.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

* 1. S, Arthur, *Housing : Symbol, Structure, Site*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2018. Darmawan, Dadan, *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Medan: Visimedia, 2016. Djojodirjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya

Paramita, 2018.

Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik dan Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2017.

Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Gazali, Djoni S dan Usman, Rachmadi, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Hamzah, Andi, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan,* Jakarta: Rineka Cipta, 2016. Harahap, M Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2017.

Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2016.

Hartono, Sri Redjeki, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayu Medika, 2017. Hermoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*

*Komersial*, Surabaya: LaksBang Mediatama, 2018.

HS, Salim, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

HS, Salim dan Nurbaini, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

112

Ismail, *Menajemen Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2016.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.

- , *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

Mangunwijaya, Budiharjo *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni, 2015.

Marpi, Yapiter,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan* | |
| *Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-Commerce*, | | Tasikmalaya: Zona Media |

Mandiri, 2020.

Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016,

Mertokusumo, Sudikono, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2015.

Miru, Ahmadi, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020. Muhammad, Abdulkadir *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya

Bakti, 2016.

Nitisusastro, Mulyadi, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Bandung: Alfabeta, 2016.

Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 2016. Nugrahaningsih, Widi dan Mira Erlinawati,

*Transaksi Online,*

*Perlindungan Konsumen dalam*

Sukoharjo: Pustaka Bengawan, 2017.

Rahardjo, Sadjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Rumokoy, Donald Albert dan Maramis, Frans, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020.

Saliman, Abdul Rasyid. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Jakarta: Kencana, 2015.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2016. Singarimbun, Masri dan Sofian, Effendi, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta:

LP3ES, 2017.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 2017.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum,* Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2016.

Subekti*,* R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2018.

- , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2016.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2017.

Sugianto, Fajar, *Perancangan & Analisis Kontrak*, Surabaya: RADe Rozarie, 2018.

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.

Sulaiman, Mirza, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjia Perumahan*, Jakarta: Pustaka Maju, 2017.

Surakhmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Bandung: Tarsito, 2015.

Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017. Sutedi, Adrian, *Hukum Perbankan; Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger,*

*Likuidasi dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Suyatno, Thomas dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017.

Tampongangoy, Grace, *Hukum Perbankan: Kedudukan Hukum Perbankan Asing Dalam Sistem Perbanakan Di Indonesia*, Banyumas: Amerta Media, 2020.

Tobing, Riduan dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2017.

Widiyono, Try, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2019.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan I*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.

# JURNAL

Anwar, Muh. Anis Nurfiah, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar*”, Jurnal Laa Maisyir, Volume. 4, Nomor. 1, 2017.

Harkina, Yuni dan Hellen Lastfitriani, *Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah*, Jurnal Hukum Islam, Volume. XVII, Nomor 1, 2017.

Makakombo, Vindy, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado*, Jurnal *Lex Privatum*, Volume III, Nomor 3, 2015.

Ngurawan, Yusril I. *Evaluasi. Sistem Pengendalian Intermal Pemberian Kredit Di PT. Bank Sulut Go*, Jurnal EMBA, Volume 9, Nomor 3. 2021.

Pandamdari, Natalia Salim Endang, *Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2, Nomor 2, 2019.

Pane, Abdul Hadi, *Analisis Yuridis Akad Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Jurnal El-Thawalib, Volume 2, Nomor 6. 2021.

Pramita, Arina Ratna, dkk, *Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, 2016.

Purwadi, A, *Aspek Hukum Perdata Pada Perlindungan Konsumen*, Surabaya: Yuridika, 2016.

Rumengan, Tesalonika Putri Zefanya, *Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Melalui Proses Kredit Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Perikatan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Volume 1, Nomor 1, 2022.

Sinaga, Niru Anita, *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, 2018.

Soepeno, Muhammad H., *Akibat Hukum Perjanjian Kredit Perumahan antara Bank dan Nasabah*, Jurnal Lex Privatum, Volume XI, Nomor 3, 2023.

Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia, Volume V, Nomor 1, 2020.

Yusyanti, Diana,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Perlindungan Hukum terhadap Anak Korban dari Pelaku Tindak* | |
| *Pidana Kekerasan Seksual.* Jurnal | | De Jure, Volume 20, Nomor 4, 2020. |

Zaini, Zulfi Diane dan Cherin Salsabila Putri, *Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR*, Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani, Volume 12. Nomor 1, 2022.

# TESIS

Firmanda, Yogi, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Perkawinan*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember, 2023. (Tidak Dipublikasikan)

Sitompul, Debby Oktaviani, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau), Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara-Medan, 2020. (Tidak Dipublikasikan)

Susetheting, Wina Rebeca Astria, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Kredit Perumahan Rakyat Terhadap Klausula Baku Yang Memberatkan Konsumen (Studi Pada Bank Cimb Niaga Medan), Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2020. (Tidak Dipublikasikan)

Yusfin, Andi Muh. Asnan, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Atas Tagihan PT. PLN (Persero) Terhadap Utang Tenaga Listrik Pemilik Rumah Sebelumnya*. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin Makasar, 2022. (Tidak Dipublikasikan)

# SITUS INTERNET

Adelaide, Pengertian Debitur, Jenis, Contoh, dan Bedanya dengan Kreditur, [https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-](https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-contoh-dan-bedanya-dengan-kreditur) [contoh-dan-bedanya-dengan-kreditur,](https://www.detik.com/bali/berita/d-6482389/pengertian-debitur-jenis-contoh-dan-bedanya-dengan-kreditur) diakses tanggal 4 Mei 2024, Pukul

22.00 WIB.

Auli, Renata Cristha, *Hak dan Kewajiban Konsumen serta Pelaku Usaha yang Perlu Diketahui*, [https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1%20d9c927/) [kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1](https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1%20d9c927/) [d9c927/,](https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-dan-kewajiban-konsumen-serta-pelaku-usaha-yang-perlu-diketahui-lt62e27b1%20d9c927/) diakses tanggal 5 Mei 2024, Pukul 10.00 WIB.

Dbs, Apa Itu 5C dan 7P dalam Pemberian Kredit?, [https://www.dbs.id/digibank](https://www.dbs.id/digibank/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit)

[/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit](https://www.dbs.id/digibank/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit), diakses tanggal 5 Mei 2024, Pukul 22.00 WIB.

Dewi, Ni Made Trisna, *Perlindungan Hukum Bagi Developer yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Bahan yang Belum Dilunasi*, Jurnal Hukum POSITUM Volume 5, Nomor 2, 2020.

Faulana, Andhika Rizky, *Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah*, [http://repository.untag-](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf) [sby.ac.id/714/JURNAL.](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf) [pdf](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf)., diakses tanggal 10 Maret 2024, Pukul 15.00 WIB.

Jayantu, Dian Dwi, *Pengertian Perlindungan Hukum dan Penegakan Hukum*, [https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/) [dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/](https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-perlindungan-hukum-dan-penegakan-hukum-lt65267b7a44d49/), diakses tanggal 3 Mei 2024,

Pukul 20.00 WIB.

Tim Hukum Online, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, [https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-](https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/) [para-ahli-lt63366cd94dcbc/](https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/), diakses tanggal 4 Mei 2024, Pukul 21.00 WI

Wiraland, *Perbedaan Perumahan Dan Permukiman Dalam Konteks Hunian*, <https://wiraland.com/media/detail_berita/35694>, diakses tanggal 4 Mei 2024,

Pukul 23.00 WIB.

# PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa.

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah