

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
KREDIT PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
PEMBANTU (KCP) SUNGGUMINASA**



**OLEH
NUR AHMAD HIDAYAT
04020180659**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

SKRIPSI PENELITIAN

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
KREDIT PADA BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG
PEMBANTU (KCP) SUNGGUMINASA**

OLEH
NUR AHMAD HIDAYAT
04020180659

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi tersebut di bawah ini:

Nama : NUR AHMAD HIDAYAT
Stambuk : 04020180659
Program : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli
Rumah Secara Kredit Pada Bank
Tabungan Negara Kantor Cabang
Pembantu (KCP) Sungguminasa

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Dekan 0037/H.05/FH-UMI/VIII/2022

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam skripsi.

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Ma'ruf Hafidz, SH.,MH.

Pembimbing II



Dr. Rustan, SH.,MH.

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
memberikan persetujuan untuk mengikuti Ujian skripsi kepada;

Nama Mahasiswa : Nur Ahmad Hidayat.
Nomor Induk Mahasiswa : 04020180659
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli
Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan
Negara Kantor Cabang Pembantu (KCP)
Sungguminasa

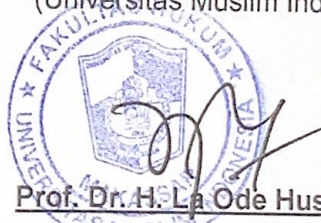
Memenuhi syarat untuk di ajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 15 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

(Universitas Muslim Indonesia)



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH

Nips : 104860192

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Nur Ahmad Hidayat**
NIM : **04020180659**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi/Penelitian : **Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli
Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan
Negara Kantor Cabang Pembantu (KCP)
Sungguminasa**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, ¹³13. Februari 2023

Yang menyatakan,



Nur Ahmad Hidayat

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Judul Skripsi : Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli
Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan
Negara Kantor Cabang Pembantu (KCP)
Sungguminasa

Nama Mahasiswa : Nur Ahmad Hidayat

NIM : 04020180659

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan Pembimbing : SK Dekan 0037/H.05/FH-UMI/VIII/2022

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan
LULUS oleh :

1. Prof. Dr. H. Ma'ruf Hafidz, SH.,MH
Pembimbing I

(.....)

2. Dr. Rustan, SH.,MH
Pembimbing II

(.....)

3. Hasanuddin Kanenu, SH.,MH
Penguji I

(.....)

4. Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH
Penguji II

(.....)



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan Rahmat, Taufik dan Inayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dengan judul “Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu (KCP) Sungguminasa” dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa Peneliti kirimkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada Peneliti. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat Peneliti harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah Peneliti menyampaikan rasa terima kasih diiringi doa kepada Allah SWT., kepada kedua orang tua Peneliti Ayahanda **H. Muh. Ali Nambung** dan Ibunda **Hj. Hasnawati** yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, SE. M.Si., selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Prof. Dr. H. Laode Husen, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
3. Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Peneliti selama mengikuti pendidikan Program Sarjana;
4. Prof. Dr. H. Ma'ruf Hafidz, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Dr. Dr. Rustan, SH.,MH selaku Pembimbing II yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam

memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip Penelitian karya ilmiah kepada Peneliti;

5. Kepada Dr. Hasbuddin Khalid, SH.,MH dan Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH selaku Penguji dalam memberi kritik dan solusi membangun demi karya ilmiah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Kepada seluruh civitas akademi khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar;

Kepada seluruh keluarga dan sahabat-sahabat yang tak sempat Peneliti sebut satu persatu dalam tulisan ini. Peneliti ucapkan terima kasih atas bantuan dan kebersamaannya.

Akhirnya Peneliti berharap semoga dengan hadirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Amin.

Makassar, 15 Februari 2023

Nur Ahmad Hidayat

ABSTRAK

Nur Ahmad Hidayat (04020180659), Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar, dengan judul skripsi “Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu (KCP) Sungguminasa”. Dibawah Bimbingan Bapak H. Ma’ruf Hafidz selaku Pembimbing I dan Rustan selaku Pembimbing II

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa

Penelitian ini dilakukan dengan tipe empiris yang mempergunakan bahan hukum primer atau merupakan penelitian dengan turun langsung ke lokasi yaitu di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa, serta melibatkan responden sekitar perumahan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memenuhi semua persyaratan administratif. Setelah itu Komite Kredit melakukan analisa dan rapat komite kredit. SP3K akan diterbitkan oleh pegawai bagian kredit setelah berkas kredit disetujui dan kemudian ditandatangani perjanjian didepan notaris dan akhirnya timbullah perjanjian antara pihak developer, bank, dengan user (pemohon rumah). (2) Bentuk perlindungan Konsumen berdasarkan Pasal 19 UUPK dapat melakukan tuntutan ganti rugi berupa uang kepada developer.

Dalam hal perjanjian kredit rumah, seharusnya yang didahulukan adalah pihak Bank dan konsumen (User) dengan melakukan penerbitan PPJB oleh Developert (Pengembang) dihadapan Notaris sesuai ketentuan yang berlaku. Sebaiknya perjanjian jual beli rumah yang melibatkan Developert (pengembang) dan konsumen (User) tidak terjadi inkonsistensi yang diuraikan dalam PPJB agar hak - hak konsumen (User) dapat terealisasi dan berimplikasi pailit kepada kelancaran pengembalian angsuran kredit yang diharapkan oleh Bank BTN

Kata kunci ; Perjanjian, Wanprestasi, Perlindungan Hukum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	11
B. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	15
C. Pengertian Bank.....	17
D. Tinjauan Umum Konsumen Dan Pelaku Usaha.....	21
E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	27
F. Tinjauan Umum Ingkar Janji (Wanprestasi).....	36

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Jenis Dan Sumber Data.....	43
D. Populasi Dan Sampel.....	44
E. Analisis Data	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminaa.....	45
B. Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa.....	57

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA.....	70
----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara berkembang, salah satu ciri negara berkembang adalah tingginya angka pertumbuhan penduduk. Konsekuensi logis dari penambahan penduduk ini adalah semakin tingginya juga kebutuhan akan perumahan untuk penduduk tersebut. Permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia, serta kekurangsiapan kota dengan sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang tepat, dalam mengantisipasi penambahan penduduk dengan berbagai motif dan keragaman, nampaknya menjadi penyebab utama yang memicu timbulnya permasalahan perumahan dan permukiman.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, negara dan pemerintahan yang berhasil tercermin dari tersedianya kebutuhan rumah bagi semua penduduk. Namun demikian, untuk memiliki rumah tidak semua masyarakat mampu membelinya dengan membayar tunai tetapi dapat dilakukan melalui pinjaman ke bank. Mengingat harga rumah semakin tinggi, kemudian seiring kemajuan teknologi, perkembangan ekonomi dan penambahan penduduk itu sendiri serta lahan perumahan semakin berkurang, dalam hal inilah di butuhkan peranan pemerintah, perusahaan pengembang

perumahan dan perbankan, sehingga masyarakat bisa merasakan peningkatan kesejahteraan yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia.

Tanah merupakan anugerah oleh Tuhan Yang Maha Kuasa, yang memiliki peran sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah berkewajiban mewujudkan tanah memiliki daya guna, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Salah satu bentuk perlindungan hak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat ialah penyelenggaraan perumahan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Namun Perkembangan ekonomi yang tidak seimbang dengan perkembangan penduduk yang sangat pesat berdampak pada sulitnya individu untuk memiliki rumah. Tingginya kebutuhan untuk memiliki rumah mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi mengakibatkan masyarakat sulit untuk memiliki rumah yang layak, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disingkat MBR), yaitu

masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli dalam hal ini masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal senilai Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.¹

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 disebutkan, bahwa pembangunan bidang perumahan dan pemukiman ditujukan antara lain;

1. Pembangunan perumahan dan pemukiman, diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan pembinaan watak anggota keluarga, di mana pembangunan perumahan dan pemukiman, baik berupa pembangunan perumahan baru maupun pembangunan perumahan dipedesaan dan perkotaan, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera.

¹ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2019

2. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas, sehingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan tata ruang keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.
3. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat mendorong kegiatan pembangunannya dengan memperhatikan prinsip swadaya dan gotong royong, disamping meningkatkan perkembangan pembangunan dan sektor lain.
4. Penciptaan lingkungan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, bersih dan aman perlu terus ditingkatkan antara lain melalui pembangunan prasarana, penyediaan air bersih, fasilitas sosial dan ibadah, fasilitas ekonomi dan transportasi, fasilitas rekreasi dan olahraga, serta prasarana lingkungan, termasuk fasilitas penanganan air limbah, disertai upaya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab warga masyarakat, baik dipedesaan maupun diperkotaan, agar semakin banyak rakyat mendiami rumah sehat dalam lingkungan pemukiman yang sehat pula.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, yang meliputi tiga kegiatan usaha utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Salah satu pemberian kredit dalam kegiatan jasa bank

lainnya adalah program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan solusi yang sangat diharapkan oleh sebagian masyarakat dimana pembelian rumah melalui pinjaman ke bank yang pembayarannya dapat dilakukan melalui cicilan.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah dibuatlah Undang undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, namun sekarang tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan, permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun swasta dengan demikian maka undang – undang tersebut diganti menjadi Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UU PKP).

Perumahan tersebut diklasifikasikan berdasarkan tipe dari rumah dengan memerhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat. Untuk mendapatkan sebuah rumah, pemerintah memberikan subsidi kepada MBR. Pemberian subsidi Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR) oleh pemerintah merupakan upaya untuk membantu proses kepemilikan rumah terhadap MBR.

Bisnis perumahan merupakan kegiatan pertukaran barang dan/atau jasa dengan sejumlah uang yang berkaitan dengan lahan dan bangunan hunian. Secara umum, jenis investasi dibidang properti dapat dikategorikan dalam beberapa jenis, antara lain lahan (tanah), hunian (residensial), serta jenis bangunan untuk perdagangan (komersial). Jenis investasi hunian (residensial) terkait dengan jual beli hunian atau rumah yang sudah terbangun. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019 mengatur mengenai pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah tunggal atau rumah deret pada saat dalam tahap proses pembangunan atau sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB).

PPJB merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pelaku pembangunan memiliki tanggungjawab atas segala informasi dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan oleh agen pemasaran atau penjualan. Untuk itu para pihak mendapatkan perlindungan hukum demi mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan yang timbul contohnya tentang perjanjian jual beli kredit, perumahan yang tanahnya ternyata bersengketa, dan adapun penemuan masalah mengenai perumahan bodong.

Contoh kasus seperti yang dikutip dalam Sulselberita.com, dimana LKBH Makassar menuntut ganti rugi sebesar Rp 6 milyar kepada Bank BTN Makassar atas KPR Bodong, penjelasannya sebagai berikut;²

Pada tanggal 21 Desember 2011 terjadi sengketa perumahan yang dikenal dengan perumahan bodong. Penggugat atas nama Demianus Agus selaku nasabah (debitur) menggugat Kepala Cabang Pembantu Bank Tabungan Negara Cabang Makassar selaku Kreditur dan developer perumahan Perumahan Green House Blok A. No. 1 dan 2 Tamalanrea Jaya Tamalanrea Kota Makassar. Perihal yang dimaksud adalah pada tanggal 21 Desember 2011, Pasal 1 tentang Ketentuan Pokok Perjanjian Kredit telah diuraikan secara rinci dan jelas tentang fasilitas kredit KPR yang akan diterima oleh Penggugat Demianus Agus selaku nasabah (Debitur), tapi ternyata rumah dan tanahnya telah dijual developer kepada pihak ketiga. Bukti perjanjian terdapat dalam Perjanjian Kredit No. 0000420111110000011 yang ditandatangani oleh kreditur dengan debitur, hal inilah yang menyebabkan Demianus Agus menuntut kedua pihak yaitu Bank BTN dan developer perumahan.

² <https://sulselberita.com/2021/10/07/75185/>, diakses pada tanggal 23 Maret 2022, Pukul 09.30 WITA)

Seperti pada berita di atas mengenai perumahan bodong atau KPR yang bermasalah mengenai surat-surat atau dokumen penting. Hal ini tentu menimbulkan masalah atau sengketa dikemudian hari. Selain dari itu adapun kasus penandatanganan perjanjian jual beli yang sudah terlaksana sampai terbit sertifikat kepemilikan rumah, namun bangunan yang menjadi objek perjanjian jual beli belum didirikan atau masih sementara dalam tahap pembangunan padahal telah melewati batas waktu yang telah diperjanjikan atau dikenal dengan *pre project selling*. Sedangkan pada Pasal 134 UU PKP mengatur bahwa: pihak pengembang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Sehubungan dengan hal yang di atas mengenai perjanjian jual beli rumah melalui proses KPR, dengan masalah-masalah yang timbul, dalam Al-Qur'an Surah An-Nahl ayat 91, Allah berfirman:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا
وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

Terjemahan :

“Dan tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah, setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksi (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”

Berdasarkan uraian di atas, maka Peneliti mengangkat judul “Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah implementasi perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum pembeli rumah dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretik

Untuk memberikan pengetahuan dan manfaat kepada baik pemohon rumah maupun pengembang rumah terhadap analisis hukum terhadap perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit di Bank BTN Kcp Sungguminasa.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini kiranya dapat bermanfaat bagi seluruh warga Negara Indonesia dan pada akademisi, terlebih para pemohon dan pengembang rumah agar dapat menciptakan kemanfaatan hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak memberikan rumusan, definisi, maupun arti dari istilah "perikatan". Dalam ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata dinyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang." Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian perikatan adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang atau lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.³

Selanjutnya, menurut Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat atau melakukan sesuatu dan untuk tidak berbuat atau melakukan sesuatu sumber-sumber perikatan diatur dalam buku III KUH Perdata, sehingga hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya masyarakat atau para pihak diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak

³ <http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-hapusnyapeijanjian-pengabdian-masyarakat/>, diakses pada tanggal 23 Maret 2022, Pukul 13.00 WITA)

bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan Undang-undang. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan tersebut dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mengandung arti bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa: "Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Menurut pendapat para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin.⁴

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, karena perbuatan hukum ini yang untuk terjadinya diisyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih, jadi

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65

merupakan persetujuan. Dengan demikian agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*).
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid*).
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
- d. Suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Selain syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, yaitu di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata yang terdiri dari:⁵

- a. Syarat itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata).
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan (Pasal 1339 KUH Perdata).
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan (Pasal 1339 KUH Perdata).
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum (Pasal 1339 KUH Perdata)

⁵ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), cet. 2, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, him. 33

Menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi Pasal tersebut sangat jelas terkandung asas;⁶

- a. Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Kebebasan berkontrak, artinya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, bebas pula menentukan bentuk kontraknya.
- c. *Pacta sunt servanda*, artinya perjanjian itu merupakan undangundang bagi para pihak yang membuatnya (mengikat).
- d. Asas kepercayaan.
- e. Asas persamaan hak,
- f. Asas keseimbangan.
- g. Asas moral.
- h. Asas kepatutan.
- i. Asas kebiasaan.
- j. Asas kepastian hukum.

Perikatan yang bersumber dari Undang-undang semata-mata adalah perikatan yang lahir antara orang atau pihak yang satu

⁶ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, ed. 2, cet. 6, Kencana, Jakarta, 2011, him. 46

dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendakinya atau tanpa memperhitungkan kehendak mereka. Perikatan yang lahir karena Undang - undang terbagi atas Perikatan yang lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata dan Pasal 1353 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat *rechtmatig* (tidak melawan hukum) yang diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata tentang *zaakwaarneming* (perwakilan sukarela) dan pembayaran yang tidak terutang dalam Pasal 1359 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat melawan hukum adalah *onrechtmatige daad* yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

B. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata (*lex generalis*) maka perjanjian pengikatan jual beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur

dalam KUHPdata, akan tetapi perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan iktikad baik.⁷

Perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian ini bisa disusun bahkan ketika proses pembangunan properti masih berlangsung.⁸ Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁹ Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPdata menjelaskan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian,

⁷ Fuady, M. (2015). Hukum kontrak. Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal 30

⁸ Wijaya, A., & Ananta, W. P. (2017). Hukum bisnis properti di Indonesia. Jakarta: Grasindo. Hal 249

⁹ Subekti, R. (2010). Hukum Perjanjian. 23 Ed. Jakarta: Intermasa. Hal 75

dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.¹⁰

C. Pengertian Bank

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu Negara bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu maka begitu suatu bank telah memperoleh izin berdiri dan beroperasi dari otoritas moneter Negara yang bersangkutan, bank tersebut menjadi milik masyarakat. Oleh karena itu eksistensinya bukan saja harus dijaga

¹⁰ Christie, S. (2012). Aspek hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai tahapan jual beli hak atas tanah secara angsuran. Jakarta: Universitas Indonesia. Hal 7

oleh para pemilik bank itu sendiri tetapi juga oleh masyarakat nasional dan global.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap Negara. Bank adalah lembaga keuangan menjadi tempat bagi orang perseorangan, Badan – Badan Usaha Milik Negara bahkan lembaga lembaga pemerintahan menyimpan dana – dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Di Indonesia masalah yang terkait dengan bank diatur dalam Undang–Undang No.6 Tahun 2009 tentang perbankan, bahwa bank adalah badan usaha yang menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan / atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Kepentingan masyarakat untuk menjaga eksistensi suatu bank menjadi sangat penting, lebih lagi pada saat ini ambruknya suatu bank akan mempunyai rantai atau *domino effect*, yaitu menular kepada bank – bank lain yang pada gilirannya tidak mustahil dapat sangat mengganggu fungsi sistem keuangan dan sistem pembayaran dari Negara yang bersangkutan.

Hal ini pernah dialami oleh negara Amerika Serikat pada tahun 1929 – 1933 ketika kurang lebih 900 bank di Amerika Serikat

atau kurang lebih setengah dari jumlah bank yang ada di sana pada waktu itu gulung tikar.¹¹

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung pada kepercayaan mutlak dari pada nasabahnya yang mempercayakan dana dan jasa – jasa lain yang dilakukan mereka melalui bank pada khususnya dan dari masyarakat luas pada umumnya. Oleh karena itu, bank sangat berkepentingan agar kadar kepercayaan masyarakat yang sudah maupun yang akan menyimpan dananya, maupun yang telah atau akan menggunakan jasa – jasa bank lainnya terpelihara dengan baik dalam tingkat yang tinggi. Mengingat bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran masyarakat luas berkepentingan atas kesehatan dari sistem – sistem tersebut. Adapun kepercayaan masyarakat kepada bank merupakan unsur paling pokok dari eksistensi suatu bank sehingga terpeliharanya kepercayaan masyarakat kepada perbankan adalah juga kepentingan masyarakat banyak.

Secara umum dapat dikatakan bahwa hukum perbankan adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan perbankan. Tentu untuk memperoleh pengertian yang lebih mendalam mengenai pengertian hukum perbankan tidaklah cukup hanya dengan memberikan suatu rumusan yang demikian. Oleh

¹¹ Adrian Sutedi. 2007. Hukum Perbankan. Jakarta : Sinar Grafika. Hal 1

karena itu, perlu dikemukakan beberapa pengertian hukum perbankan dari para ahli hukum perbankan.

Hukum perbankan adalah Sebagai kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek dilihat dari segi esensi dan eksistensinya serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain.¹²

Bank berasal dari kata Italia yang artinya *bangku*. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bank untuk melayani kegiatan Personalianya kepada para nasabah, istilah bangku secara resmi dan populer menjadi Bank.¹³

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kredit dengan modal sendiri atau orang lain.¹⁴

Sedangkan menurut UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (2) bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian di atas maka perbankan adalah

¹² Muhammad Djumhana. 2012. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung : Citra Aditya Bakti. Hal 15

¹³ Malayu Hasibuan. 2001. Dasar – Dasar Perbankan. Jakarta : Bumi Aksara. Hal 1

¹⁴ Andhibroto. 2006. Hukum Perbankan. Jakarta : Sinar Grafika. Hal 1

segala sesuatu yang menyangkut tentang bank mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank adalah badan usaha yang mewujudkan memuaskan keperluan orang lain dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain, sekaligus dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam. Jadi bank dalam hal ini telah melakukan operasi pasif dan aktif yaitu mengumpulkan dana dari masyarakat yang kelebihan dana (Surplus Spending Unit – SSU) dan menyalurkan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan dana (Defisit Spending Unit – DSU).¹⁵

Bank menyalurkan modal dari mereka yang tidak dapat menggunakan secara menguntungkan kepada mereka yang dapat membuatnya lebih produktif untuk keuntungan masyarakat. Bank juga berarti saluran untuk menginvestasikan tabungan secara aman dan dengan tingkat bunga yang menarik.¹⁶

D. Tinjauan Umum Konsumen dan Pelaku Usaha

Dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), terdapat hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen yaitu:

1. Hak dan Kewajiban Konsumen

Pasal 4 UUPK, Hak konsumen adalah:

¹⁵ Verryn Stuart. 2001. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika. Hal 2

¹⁶ Ajuha. 2001. *Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika. Hal 2

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
- b) Hak untuk memilih barang dan atau jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 5 UUPK, kewajiban konsumen adalah:

- a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan atau jasa, demi keamanan dan keselamatan
- b) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan atau jasa.
- c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Pasal 6 UUPK, Hak pelaku usaha adalah:

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan atau jasa yang diperdagangkan
- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan atau jasa yang diperdagangkan
- e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-Undangan lainnya.

Pasal 7 UUPK, Kewajiban pelaku usaha adalah:

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

3. Hubungan Konsumen dan Pelaku Usaha

Konsumen dan Pelaku usaha selain mempunyai hak dan kewajiban, juga mempunyai hubungan hukum dalam hal tentang

produk. Konsumen dan pelaku usaha adalah menjadi subjek pada kajian perlindungan konsumen. Pelaku usaha dalam mengiklankan produknya kepada konsumen harus mempunyai standarisasi, sesuai dengan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, produk yang berupa barang adalah:

“Barang adalah setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen”.

Perlunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak lain karena lemahnya posisi konsumen dibandingkan posisi produsen. Proses sampai hasil produksi barang atau jasa dilakukan tanpa campur tangan konsumen sedikitpun. Tujuan hukum perlindungan konsumen secara langsung adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen.¹⁷

Standarisasi ini bertujuan untuk menekan angka tentang cacat produk. Untuk menghindari kemungkinan adanya cacat produk maka ditetapkan standarisasi minimal yang harus dipedomani dalam memproduksi suatu barang.¹⁸

¹⁷ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2018. Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta. Hal 10

¹⁸ Aulia Muthiah, 2018. Hukum Perlindungan Konsumen (Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah), Pustaka Baru Press, Yogyakarta. Hal 73

Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan hubungan dan keseimbangan. Hubungan tersebut terjadi karena keduanya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara yang satu dengan yang lain.¹⁹

Hubungan hukum antara produsen (pelaku usaha) dengan konsumen adalah hubungan langsung dan tidak langsung, penjelasannya sebagai berikut:²⁰

a. Hubungan Langsung

Hubungan langsung yang dimaksudkan pada bagian ini adalah hubungan antara produsen dengan konsumen yang terikat secara langsung dengan perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 BW.

b. Hubungan Tidak Langsung

Hubungan tidak langsung yang dimaksudkan pada bagian ini adalah hubungan antara produsen dengan konsumen yang tidak secara langsung terkait dengan perjanjian, karena adanya pihak di antara pihak konsumen dengan produsen.

¹⁹ Abdul Halim Barkatullah, 2010. Hak-Hak Konsumen, Nusa Media, Bandung. Hal 14

²⁰ Ahmadi Miru, 2013. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia, RajaGrafindo Persada, Jakarta. Hal 33

Seperti pernyataan di atas, kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen.²¹

E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*. Untuk *Verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan.²² Menurut Pasal 1313 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²³

Dari pasal ini dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu yang disepakati dalam perjanjian.

Pengertian perjanjian kredit dijelaskan oleh beberapa sarjana sebagai berikut :

²¹ Zulham, 2013. Hukum Perlindungan Konsumen, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hal 152

²² R. Soeroso, Perjanjian di Bawah Tangan, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal.3

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313

- a. Muchdarsyah Sinungan mengatakan, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.²⁴
- b. Susatyo Reksodiprodjo mengatakan, kredit adalah lalu lintas pembayaran dan penukaran barang dan jasa, dimana pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa uang, barang, jasa, ataupun prestasi lain, sedangkan imbangannya akan diterima kemudian.²⁵

2. Pengaturan Dalam Perjanjian KPR

Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdata. Perjanjian kredit tersebut, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa, “pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan

²⁴ Muchdarsyah Sinungan MZ., Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal 12.

²⁵ A.A. Rachmat M.Z, Tanya Jawab Perkreditan, Penerbitan Remadja Karya CV Bandung, 1987, hal.2

ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Subekti menyatakan bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.²⁶

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata., tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

²⁶ Subekti, Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni Bandung. 1986, hal. 13.

dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjaman, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.²⁷

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut:²⁸

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.

²⁷ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, hal.97.

²⁸ Hasanuddin Rahman, Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 60

- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut hukum, suatu kontrak atau perjanjian dianggap sah dan mengikat pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Mengenai syarat sah perjanjian dapat digolongkan, yaitu syarat sah yang umum dan syarat sah yang khusus.

Syarat sah yang umum terdiri syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato dan syarat sah umum di luar pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1338, Pasal 1339, Pasal 1340 Kitab UndangUndang Hukum Perdata;²⁹

²⁹ Djamanat Samosir, 2016. Hukum Kontrak (Medan Nommensen University Press). Hal.39-40

1. Syarat sah umum perjanjian, berdasarkan Pasal 1320

KUH Perdata terdiri :

- a. Kesepakatan kehendak
- b. Kecakapan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu kausa yang halal/legal

2. Syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu

Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata terdiri atas :

- a. Syarat etikad baik
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum

3. Syarat yang sah khusus, terdiri dari :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
- c. Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
- d. Syarat izin dari yang berwenang

4. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata harus dipenuhi 4 syarat sebagai berikut

:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,

- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dalam perjanjian apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan, bilamana syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian nya batal demi hukum. Artinya batal demi hukum bahwa, dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.

4. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Satu hal yang perlu diketahui bahwa sebelum fasilitas kredit diberikan, bank harus meyakini bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan oleh peminjam (debitur). Keyakinan awal tersebut dapat diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya. Untuk itu kreditur (bank) benar-benar memegang teguh prinsip "*the five c's of credit analysis*", yang merupakan ukuran kemampuan penerima kredit untuk mengembalikan pinjamannya;³⁰

- a. Watak (*Character*)

³⁰ <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima> di akses pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2022.

Pengertian watak disini adalah kepribadian, moral, dan kejujuran pemohon kredit. Apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang diadakan? Didalam praktek perbankan hal ini menyangkut sampai sejauh mana kebenaran dari keterangan yang diberikan pemohon tentang data-data perusahaannya yang diminta oleh Bank. Dalam hal ini bank juga menyelidiki asal usul kehidupan pribadi, apakah pemohon seorang yang royal, keadaan masa lalunya dan lain-lain.

b. Kemampuan (*Capacity*)

Kemampuan adalah mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan, dan melihat : prospek masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan.

c. Modal (*Capital*)

Nasabah pemohon disyaratkan wajib memiliki modal sendiri, karena kredit dari bank berfungsi sebagai tambahan saja, adanya modal sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha sehingga untuk mengembangkan usahanya tersebut perlu mendapat bantuan modal dari bank.

d. Jaminan (*Collateral*)

Yang dimaksud dengan jaminan disini adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna kepastian pelunasan

dibelakang hari, apabila penerimaan kredit tidak dapat melunasi utangnya. Jaminan itu dapat juga berupa orang yang menyediakan dirinya untuk menjamin pembayaran dari penerima kredit (*borghtocht*). Faktor jaminan ini merupakan faktor pengaman atas kredit yang diberikan. Nilai jaminan lazimnya harus lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan. Dalam jumlah pinjaman diperhitungkan juga bunga dan biaya-biaya yang timbul dari kredit itu sendiri.

e. Kondisi Ekonomi (*Condition Of Economic*)

Kondisi ekonomi yang dimaksud adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan mempergunakan kredit tersebut? Karena semakin membaik kondisi ekonomi suatu negara akan semakin terbukanya peluang bisnis atau investasi yang akan dilakukan.

F. Tinjauan Umum Ingkar Janji (Wanprestasi)

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undangundang. Perikatakn adalah suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi ini mendapat kritik dari Prof. R. Subekti, karena hanya meliputi perjanjian sepihak padahal perjanjian pada umumnya bersifat timbal balik, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar dan sebagainya. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang terdiri atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan manusia dapat dibagi atas perikatan yang halal dan perikatan yang tidak halal, yaitu perbuatan melawan hukum.³¹

Apakah wujud dari tidak memenuhi perikatan itu. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:³²

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pasal 1238 KUH Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam kontrak untuk menyepakati tata cara penentuan wanprestasi yang mana yang akan diterapkan. Meskipun mendapat kebebasan, tetapi penentuan wanprestasi yang

³¹ Subekti, 2008, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 42

³² Mariam Darus Badruzaman, et.al., 2011, Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 18

dilakukan secara hukum berlaku sebagai *lex generalis* terhadap penentuan wanprestasi yang dengan tegas disepakati dalam kontrak sebagai suatu hukum yang bersifat *lex specialis*.

Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur: penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Tidak terpenuhinya kewajiban melakukan prestasi atau wanprestasi dapat disebabkan oleh 2 (dua) kemungkinan yaitu:³³

1. Karena kelalaian debitur sendiri baik dengan sengaja maupun dengan kelalaian.

Wanprestasi yang disebabkan adanya kesalahan debitur itu sendiri dimaksudkan debitur tidak melaksanakan kewajiban bukan dikarenakan oleh hal-hal diluar kemampuannya, melainkan karena perbuatan yang disengaja atau karena kelalaian. Debitur dianggap lalai ketika ia tidak memenuhi prestasi, maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang

³³ Ines Age Santika, dkk., Penyelesaian sengketa dan akibat hukum Wanprestasi pada kasus antara PT. Metro Batavia dengan PT. Garuda Meitenance Facility (GMF) Aero Asia, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret 2015), hal.59.

diberikan kepada debitur. Surat perintah tersebut disebut dengan somasi. Surat somasi tersebut dapat dijadikan sebagai bukti bahwa debitur telah wanprestasi, yang diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

2. Karena keadaan memaksa/*force majeure* yang terjadi diluar kemampuan debitur.

Wanprestasi karena keadaan memaksa (*overmacht*) / *force majeure*, yang mana debitur tidak dapat memenuhi prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan oleh keadaan yang berada diluar kemampuan debitur itu sendiri dan keadaan yang timbul itu juga berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat. Atau dengan kata lain *force majeure* terjadi bukan atas kehendak debitur.

Mengenai pada pernyataan diatas bahwa adanya wanprestasi yang timbul bagi para pihak antara konsumen atau debitur dengan pelaku usaha atau kreditur. Penjelasannya sebagai berikut;

- a. Akibat Hukum Wanprestasi Debitur (konsumen)

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal

olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus:³⁴

- 1) Mengganti kerugian
- 2) Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- 3) Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur menghadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut:

- 1) Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian.
- 2) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- 3) Dapat menuntut pengganti kerugian.
- 4) Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- 5) Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

³⁴ Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal.11-12

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).³⁵

b. Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur (pelaku usaha)

Adapun perlindungan hukum bagi debitur (konsumen) jika haknya dilanggar oleh kreditur (pelaku usaha) atau dalam hal ini jika kreditur (pelaku usaha) melakukan wanprestasi mengenai fasilitas suatu barang dan atau jasa yang ingin dimiliki oleh debitur. Hal ini diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menjamin terpenuhinya;³⁶

- 1) kelayakan untuk kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa;
- 2) kelayakan untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

³⁵ Sedyo Prayogo. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016. Hal 284.

³⁶ Rani Shafira & Jeane Neltje Saly 2020. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Jurnal Hukum Adigama. Universitas Tarumanagar. Jakarta. Hal 17.
<https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/viewFile/5267/3333>.

- 3) kelayakan mendapat informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan jasa;
- 4) kelayakan untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang dipakai
- 5) kelayakan untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara benar;
- 6) kelayakan untuk mendapat edukasi dan sosialisasi konsumen;
- 7) kelayakan untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak dirugikan;
- 8) kelayakan untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- 9) hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Seperti pada pernyataan diatas, bahwa wanprestasi terjadi karena adanya hak atau kewajiban yang dilanggar salah satu dari pihak, baik itu pihak debitur (konsumen atau pemohon) maupun kreditur (pelaku usaha atau pengembang). Namun, kebanyakan para pihak yang melakukan wanprestasi menuntut mengenai ganti rugi. Ketentuan ganti rugi dalam KUHPPer pada dasarnya tidak jauh

berbeda antara ganti rugi yang disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum, hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil. Ganti rugi immateriil ini tidak dapat ternilai dan KUHPer juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum. Pemberian ganti rugi untuk keduanya didasarkan pada komponen yang sama yaitu biaya, rugi dan bunga.³⁷

³⁷ Yunita Nerrisa Wijaya. 2014. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS WANPRESTASI DARI PENGEMBANG. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.1 (2014). Universitas Surabaya. Hal 10.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris yaitu turun langsung ke lokasi untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan sesuai dengan objek kajian dalam proposal penelitian ini.

B. Lokasi Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini peneliti memilih meneliti di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa, kantor developer yang membangun dan menjual rumah kepada user, dan para user atau pembeli rumah. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena berhubungan langsung dengan masalah yang akan dibahas.

C. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data yang berasal dari 2 (dua) sumber yang berbeda yaitu:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang merupakan data mentah (*raw data*) yang masih memerlukan pengolahan lebih lanjut. Data semacam ini diperoleh melalui wawancara atau interview dan penyebaran kuisioner. Sumber data pada penelitian hukum sosial atau empiris pada umumnya berupa data primer.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berupa dokumen – dokumen, jurnal – jurnal ilmiah, artiket ilmiah, yang diperoleh dari sebuah instansi pemerintah atau swasta.

D. Populasi Dan Sampel

Pengambilan populasi dalam penelitian ini dilakukan kepada Warga Kabupaten Gowa khususnya bagi pembeli rumah/konsumen perumahan yang pembayarannya melalui proses kredit. Namun, karena populasi tersebut tidak akan mungkin untuk diteliti keseluruhan. Penentuan sampel yang dilakukan dengan dipilih berdasarkan pertimbangan penelitian, Peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap mewakili populasi. Dengan melakukan penyebaran kuesioner ke 11 (sebelas) warga di Perumahan Zarindah Jalan Poros Malino Kecamatan Pattallassang Desa Koccikang.

E. Analisis Data

Analisis data diperoleh dengan cara analisis kualitatif yaitu analisis yang menggunakan aspek-aspek yuridis melalui metode yang bersifat deskriptif analisis, yaitu mengurai gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Proses Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa

Pembangunan perumahan dan permukiman selalu mengalami perkembangan sesuai dengan tipe rumah, fasilitas umum dan sosial yang dibutuhkan oleh masyarakat sebagai konsumen. Developer sebagai pihak pengembang perumahan berkompetisi melalui promosi iklan diberbagai media baik cetak maupun elektronik yang menjanjikan banyak fasilitas plus berbagai bonus yang akan diperoleh oleh konsumen. Gencarnya promosi dan tawaran bonus yang menggiurkan tersebut, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan tempat tinggal yang terpadu dengan berbagai fasilitas pemukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hal setiap warga negara, yang dalam hal ini tertuju pada konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.³⁸

Penyediaan perumahan dalam skala besar memerlukan peran serta banyak pihak, selain pemerintah dapat juga melibatkan pihak

³⁸ Muh. Anis, Nurfiah Anwar, 2017. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar, dalam Laa Maisyir, Vol. 4, No. 1, Juni 2017, hlm. 98

swasta seperti pengusaha properti/real estate (developer), masyarakat dan lembaga lain yang terkait. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak, tidak dapat dipenuhi keseluruhannya pada ketersediaan dana pemerintah, sehingga memberikan peluang bagi perusahaan properti untuk membantu pemerintah dalam pengadaan rumah yang layak huni untuk masyarakat. Saat ini telah banyak perusahaan properti (developer) yang menawarkan berbagai tipe dan jenis hunian, seperti perumahan, apartemen atau rumah susun.³⁹

Syarat – syarat Masyarakat untuk memperoleh KPR Bank Tabungan Negara (persero) harus mengumpulkan data-data yang dapat digunakan sebagai alasan permohonan kredit. Alasan-alasan inilah yang dapat dijadikan sebagai bahan utama mungkin tidaknya seseorang mendapatkan kredit dari bank. Proses Sebelum Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebelum dilakukannya proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memenuhi semua persyaratan administratif dan mengisi formulir pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah Prosedur untuk calon debitur yaitu ;⁴⁰

³⁹ Natalia Salim, dan Endang Pandamdari, 2019. Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli. dalam Jurnal Hukum Adigama, Vol. 2, No. 2, Desember 2019, hlm. 2.

⁴⁰ Beny Eka Darmawan Duhri, 2018. Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit Antara Bank Dengan Nasabah Di Bank Tabungan Negara. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hal 5

- a. Bank menyerahkan aplikasi permohonan kredit yang harus diisi oleh debitur dan melakukan wawancara kepada debitur guna memberikan kepercayaan kepada bank bahwa si debitur benar – benar ingin mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank yang bersangkutan sesuai dengan persyaratan yang ada.
- b. Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak PT. BTN (Persero) memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu. Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya, dan BTN tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut.

Peneliti berpendapat bahwa hal seperti pada pernyataan diatas harus dilakukan agar tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam

perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka tersebut di atas.

Selanjutnya setelah mempelajari formulir yang diberikan oleh pihak bank dan menyetujuinya kemudian dilakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), syarat-syaratnya meliputi;⁴¹

1. Syarat administratif

Persyaratan administratif berisikan persyaratan lain selain yang diatur dalam Undang-Undang seperti dokumen-dokumen pendukung untuk terselenggaranya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Misalnya Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy nomor NPWP Pribadi, Surat Keterangan Kerja, Slip Penghasilan dan Fotocopy Sertifikat yang dimiliki dan lain sebagainya. Sedangkan syarat yang lainnya yang sesuai dengan KUHPdata yaitu pemohon telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun, berpenghasilan tetap dan tidak tetap. Semua persyaratan tersebut sudah dinggap benar dan lengkap serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. kemudian pemohon (nasabah) dengan bank (kreditor) melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mana konsumen (nasabah) yang mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah harus melakukan pembayaran uang muka (DP) terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan yang telah

⁴¹ Arfandi, 2022. Selaku Admin Developert Perumahan KPR Arzam Regency (Hasil Wawancara Pada tanggal 12 September 2022)

ditentukan sebesar 10% dari harga rumah yang ingin dibeli oleh pemohon (nasabah) tersebut. Dan pemohon juga harus membayar biaya-biaya yang timbul dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), seperti 6 membayar pajak pembelian dan pajak penjualan serta adanya kemungkinan biaya administrasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukannya.

Menurut Peneliti bahwa hal ini sudah sesuai dengan Syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUHPdata sebagai “ untuk sahnya perjanjian di perlukan empat syarat;

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

dengan di penuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

2. Pada Saat Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah konsumen (nasabah) dan bank (kreditor) menyetujui isi perjanjian mengenai permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak

3. Setelah Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah semua proses dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara bank (kreditor) dengan konsumen (nasabah) di nyatakan selesai maka konsumen (nasabah) dapat menerima kunci atas rumah dan dapat segera menghuni rumah tersebut dengan dilampirkan fotocopy Akta Jual Beli serta penyerahan kembali Sertifikat Hak Milik rumah dan tanah atas nama konsumen (nasabah) oleh pihak bank sebagai kreditor

Dalam sesi wawancara yang dilakukan oleh Peneliti dengan salah satu pegawai bernama Fitri di bank BTN di Cabang Pembantu Sungguminasa beliau menjabarkan secara singkat proses pelaksanaan perjanjian kredit antara pihak bank dengan pihak nasabah yakni di ungkapkan sebagai berikut “Calon debitur datang ke bank meminta informasi pengajuan kredit. Pegawai bank memberitahu apa saja yang perlu diserahkan. Calon debitur melengkapi persyaratan atau dokumen – dokumen yang diperlukan. Petugas kredit memastikan terlebih dahulu bahwa calon debitur tidak termasuk dalam daftar hitam BI dengan cara BI checking. Pegawai bank memeriksa kelengkapan dan melakukan wawancara. Proses selanjutnya adalah survey atau *on the spot* dan analisa jaminan. Selanjutnya Komite Kredit melakukan analisa dan rapat komite kredit. SP3K akan diterbitkan oleh pegawai bagian kredit setelah berkas kredit disetujui. Selanjutnya akan dilakukan pengikat jaminan dengan

notaris. maka akan dilanjutkan proses realisasi/pencairan kredit sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan tanpa adanya unsur paksaan dari kedua belah pihak ataupun tekanan yang dilakukan oleh salah satu pihak di buat dalam keadaan sehat dan sadar di hadapan notaris dan kedua belah pihak telah membaca dan mengerti isi dari perjanjian tersebut, kemudian pihak ke dua selaku debitur wajib melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian kredit yang telah di sepakati dengan kedua belah pihak.⁴²

Pada Pasal 1 angka 4 naskah Perjanjian Kredit Bank Tabungan Negara menyatakan bahwa KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri. Johannes Ibrahim menyatakan bahwa KPR adalah salah satu bentuk kredit consumer yang dikenal pula dengan nama "*housing loan*" (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah).⁴³

KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh developer, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan

⁴² Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Gowa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)

⁴³ Johannes Ibrahim, 2004, Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung, hlm 229

pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani hak tanggungan.⁴⁴

Perumahan bersubsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Untuk menentukan batas penghasilan rumah tangga berlaku sesuai dengan lokasi perolehan rumah.⁴⁵ Kriteria untuk menentukan masyarakat berpenghasilan rendah terdapat pada Pasal; 4 ayat 2 Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019, yaitu

- 1) Batasan penghasilan Rumah Tangga Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ; dan
- 2) Penghasilan Rumah Tangga

Untuk itu Peneliti membuat penjelasan melalui tabel tentang klasifikasi batas penghasilan rumah tangga. Sebagai berikut

Tabel 1 Klasifikasi Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

No	Jumlah Hunian	Perolahan Rumah		
		Rumah Swadaya (A)	Rumah Tapak Umum (B)	Satuan Rumah Susun Umum (C)
1	1 atau 2	BPRTM1 - A	BPRTM1 - B	BPRTM1 - C
2	3	BPRTM2 - A	BPRTM2 - B	BPRTM2 - C
3	4	BPRTM3 - A	BPRTM3 - B	BPRTM3 - C

Sumber Tabel : Lampiran I Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 10/Prt/M/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

⁴⁴ Urip Susanto, 2014, Hukum Perumahan, Kencana, Jakarta, hal 239

⁴⁵ Pasal 5 ayat 3 Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019

Klasifikasi batas penghunian rumah tangga (disingkat dengan BPRTM) MBR terbagi atas tiga bagian berdasarkan jumlah penghuni (jiwa) jumlah penghuni 1 atau 2 termasuk dalam BPRTM1, 3 penghuni BPRTM2 dan 4 penghuni BPRTM3. adapun jenis perolehan rumah dibagi atas 3 (tiga), yaitu Rumah Swadaya (A), Rumah Tapak Umum (B), dan Satuan Rumah Susun Umum (C).

Selanjutnya, subsidi dapat diberikan dalam bentuk subsidi selisih bunga, penambahan dana pembangunan, memperbaiki rumah.⁴⁶ Perumahan bersubsidi diwujudkan melalui program pemerintah yang disebut Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang terdiri dari;⁴⁷

- 1) Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera)
 - a. KPR Sejahtera Tapak
 - b. KPR Syariah Sejahtera Tapak
 - c. KPR Sejahtera Susun
 - d. KPR Sejahtera Syariah Susun
- 2) Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah (KPR Sejahtera Murah)
- 3) Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera)
- 4) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera)

⁴⁶ Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Gowa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)

⁴⁷ Pasal 4 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera

5) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat kita simpulkan bahwa menurut Permen PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah bersubsidi hanya dapat diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah atau MBR atau yang menurut permen PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan penghasilan kelompok sasaran besaran suku bunga, lama masa subsidi dan jangka waktu kredit pemilikan kredit subsidi, adalah masyarakat yang maksimal penghasilannya senilai Rp.8.000.000. Subsidi tersebut diwujudkan oleh pemerintah melalui program yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang dibagi lagi menjadi KPR Sejahtera, KPR Sejahtera murah, KPRS Sejahtera, KK Rumah Sejahtera. Dan KK Rumah Sejahtera murah.

Penghasilan yang dimaksud di atas diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan

Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, yaitu dihitung dari jumlah penghasilan yang diperoleh dari gaji, upah dan/atau usaha sendiri untuk yang berstatus sendiri, maupun jumlah penghasilan yang diperoleh oleh dari gaji, upah dan/atau usaha gabungan untuk pasangan suami istri. Penghasilan yang diperoleh merupakan perhitungan penghasilan tetap yang diterima pemohon setiap bulan dan penghasilan tidak tetap, yaitu pendapatan bersih atau upah yang diterima pemohon dalam setahun. Adapun batas penghasilan, suku bunga perumahan bersubsidi, dana jangka waktu KPR bersubsidi.

Adapun KPR bersubsidi yang surat persetujuan pemberian kredit/pembiayaan dengan batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp. 8.000.000 (Delapan Juta Rupiah), lebih rinci dalam bentuk tabel sebagai berikut;

Tabel 2 Batasan Penghasilan Perbulan

Batasan penghasilan Per Bulan paling Banyak (RP)	Suku Buga/Margin Pembiayaan yang dibayar debitur/nasabah paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tahun)
8.000.000	5%	10	20

Sumber Tabel : lampiran Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi

KPR subsidi atas persetujuan pemberian kredit/pembiayaan ditentukan Batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah), Dengan suku bunga/margin pembiaayn yang dibayar oleh debitur/nasabah paling tinggi 5%, masa subsidi paling lama 10 tahun dengan jangka waktu mengansur paling lama 20 tahun.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera mengatur mengenai kredit pemilikan rumah tapak Sejahtera, selanjutnya disebut KPR Sejahtera tapak adalah kredit yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang. Salah satu bank pelaksana dalam proses penilaian terhadap hal di atas, yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) dengan program pembangunan Perumnas. Pada proses uji kelayakan yang dilakukan oleh bank tersebut dilakukan untuk mengetahui calon konsumen memiliki kemampuan untuk dapat mengangsur rumah yang akan diperoleh.⁴⁸

⁴⁸ Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Gowa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)

B. Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Rumah Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Sungguminasa

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Peneliti pada tanggal 17 September 2018 di Bank Tabungan Negara Cabang pembantu Sungguminasa, yang di maksud Hak dan Kewajiban Bank sendiri telah tercantum Dalam Undang-Undang 8 Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang 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 angsuran kredit jaminan dari kredit.
- (3) mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah).

Sedangkan dalam Pasal 1131 KUHPdata terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kewajiban pihak Bank yaitu:

- (1) memberikan pembiayaan,
- (2) menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas,
- (3) mengembalikan angsuran ketika kreditnya sudah lunas,

- (4) memberikan kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit. Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memberikan pembiayaan kepada konsumen.

Sedangkan Hak dan Kewajiban Konsumen (nasabah) Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan hak konsumen yaitu :

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

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan hak konsumen yaitu :

- (1) hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas,

- (2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh konsumen.
- (3) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa.
- (4) Hak atas informasi yang benar, jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Sedangkan kewajiban konsumen (nasabah) 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).

Developer sebagai pihak pengembang perumahan berkompetisi melalui promosi iklan diberbagai media baik cetak maupun elektronik yang menjanjikan banyak fasilitas plus berbagai bonus yang akan diperoleh oleh konsumen. Gencarnya promosi dan tawaran bonus yang menggiurkan tersebut, mendorong masyarakat lebih cenderung

untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan tempat tinggal yang terpadu dengan berbagai fasilitas permukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hal setiap warga negara, yang dalam hal ini tertuju pada konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.⁴⁹

Adapun survey yang dilakukan Peneliti dalam bentuk pertanyaan mengenai bagaimanakah kepuasan anda mendapatkan perlindungan hukum pada saat developert melakukan wanprestasi?. Tentu hal ini Peneliti merangkumnya dalam sebuah tabel, sebagai berikut;

Tabel 3 Kepuasan Pembeli Rumah Dalam Perlindungan Hukum

No	Tanggapan	Responden	Persentase (%)
1	Ya	3	27,27
2	Tidak	7	63,63
3	Ragu - Ragu	1	9,10
Jumlah		11	100

Sumber ; Kuisisioner Warga Perumahan Arzam Regency Dan Zarindah

Berdasarkan dalam tabel 3 menjelaskan bahwa kepuasan pembeli rumah pada saat mendapatkan perlindungan hukum belum memuaskan karena dapat dilihat dalam tabel diatas bahwa ada 63,63% yang menjawab “Tidak” puas atas perlindungan hukum yang

⁴⁹ Muh. Anis, Nurfiah Anwar, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar”, dalam *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017, hlm. 98.

mereka dapatkan, sedangkan yang mengatakan “Ya” berjumlah 27,27%. Perbandingan persentase yang sangat jauh membuktikan masih banyak pembeli rumah yang merasa belum adil dalam mendapatkan perlindungan hukum.

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

retak, retak kecil yang sering terdapat didinding, kusen pintu yang bergelombang dan lain-lain.⁵⁰

Mayoritas developer sebagai pelaku usaha perumahan telah menetapkan syarat-syarat perjanjian secara sepihak (perjanjian baku) tanpa memerhatikan dengan sungguh-sungguh kepentingan dan hak konsumen, sehingga bagi konsumen tidak ada kemungkinan untuk mengubah syarat-syarat yang telah dibuat guna memerhatikan kepentingannya. Intinya seluruh syarat yang terdapat pada perjanjian, sepenuhnya atas kehendak pihak pelaku usaha barang dan jasa. Bagi konsumen hanya ada pilihan “bersedia atau tidak sama sekali”. Berdasarkan fakta tersebut maka tidak heran jika Vera Blogger mengistilahkannya dengan “*take it or leave it contract*”. Artinya kalau calon konsumen setuju, perjanjian boleh dibuat, kalau tidak setuju silahkan pergi.⁵¹

Konsumen yang telah menandatangani formulir perjanjian pengikatan jual beli, berarti telah memberikan persetujuannya terhadap semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam formulir perjanjian pengikatan jual beli dan konsekuensinya konsumen telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli berarti

⁵⁰ Andhika Rizky Faulana, 2022. “Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah”, melalui <http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf>, diakses tanggal 10 Desember 2022

⁵¹ Janus Sidabalok, 2014. Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 8

ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.⁵²

Menurut Arfandi bahwa ditandatanganinya perjanjian menandakan bahwa telah terjadi hubungan hukum antara pihak developer dan pihak konsumen. Tanda tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak sebagai subyek hukum. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yaitu, setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang - undang bagi yang membuatnya, maka perjanjian yang dibuat oleh developer dan konsumen mengikat kedua belah pihak.⁵³ Menurut Fitri menyatakan bahwa secara hukum pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah antara developer dengan konsumen dapat dilakukan apabila minimal 20% dari keterbangunan perumahan secara keseluruhan, hal ini diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, dalam prakteknya PPJB ditandatangani sebelum mencapai keterbangunan perumahan minimal 20%. Permasalahan yang biasanya terjadi, yaitu konsumen akan menempati rumah, namun proses pembangunan belum selesai atau pada saat penyerahan rumah ternyata kualitasnya tidak sesuai

⁵² Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", dalam *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, Tahun 2016, hlm. 4-5

⁵³ Arfandi, 2022. *Selaku Admin Developert Perumahan KPR Arzam Regency* (Hasil Wawancara Pada tanggal 12 September 2022)

dengan yang diharapkan konsumen atau dengan kata lain apa yang telah dijanjikan oleh developer tidak sesuai.⁵⁴ Peneliti berpendapat bahwa masalah ini biasanya muncul dikarenakan konsumen tidak diberi kesempatan untuk mencari informasi secara jelas terlebih dahulu, tetapi hanya diarahkan untuk memesan tanpa adanya kesempatan untuk berfikir. Akibatnya banyak konsumen yang merasa kecewa setelah mengetahui dan melihat sendiri dilapangan. Jika terjadi demikian, hal inilah yang menjadikan sengketa.

Seperti pada pernyataan diatas, menurut Fritrizky Utami selaku Notaris menyatakan bahwa setelah user dalam hal ini sebagai pembeli rumah subsidi. Harus diberikan Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. Singkatnya, PPJB adalah isi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli.⁵⁵

PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat pada saat pembayaran harga belum lunas. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi

⁵⁴ Arfandi, 2022. Selaku Admin Developert Perumahan KPR Arzam Regency (Hasil Wawancara Pada tanggal 12 September 2022)

⁵⁵ Fritrizky Utami, Selaku Notaris Kabupaten Gowa, Jalan H. Arfin Rani, Poros Malino (Hasil Wawancara Pada Tanggal)

pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Secara keseluruhan, PPJB meliputi 10 faktor penting, yaitu:⁵⁶

1. Pihak yang melakukan kesepakatan PPJB;
2. Kewajiban bagi penjual;
3. Uraian obyek pengikatan jual beli;
4. Jaminan penjual;
5. Waktu serah terima bangunan PPJB;
6. Pemeliharaan bangunan;
7. Penggunaan bangunan;
8. Pengalihan hak PPJB;
9. Pembatalan pengikatan;
10. Penyelesaian Perselisihan PPJB

⁵⁶ <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-ppjb-ppjb-adalah-10828>, di Akses Pada Tanggal 03 Februari 2023)

Pada angka 10 PP No. 12 Tahun 2021 berbunyi, "Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli."

Sementara pada angka 11 berbunyi, "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris." Jadi, PPJB ini punya kekuatan hukum yang berisi perjanjian dilakukannya transaksi jual-beli atas suatu benda pada waktu yang ditetapkan. Selain itu, agar PPJB ini berkekuatan hukum, ia harus dibuat di notaris.⁵⁷

Untuk mempermudah pemahaman tentang PPJB, maka Peneliti merangkumnya dalam bentuk tabel 4, sebagai berikut;

⁵⁷ Fritrizky Utami, Selaku Notaris Kabupaten Gowa, Jalan H. Arfin Rani, Poros Malino (Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Febuari 2023)

Tabel 4 Perbedaan PPJB, PJB, Dan AJB

Surat Perjanjian	Sifat	Ketentuan	Pembuatan
PPJB	Pengikatan sementara	Subjek yang saling berikatan, objek yang diperjanjikan, pasal tentang, tata cara pembayaran, pasal-pasal tentang hak dan kewajiban. pasal tentang sanksi, pasal tentang penyelesaian perselisihan.	Melalui notaris
PJB	Pengikatan termin (cicilan), dan pengikatan pelunasan	Mirip dengan PPJB, penentuan pembayaran secara lunas atau cicilan	PJB lunas dapat dilaksanakan di luar wilayah kerja notaris
AJB	Akta otentik jual beli	Surat otentik resmi jual beli dimana kedua belah pihak memenuhi kewajiban pajak, pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final sementara pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Secara resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT

Sumber : Penjelasan Notaris Fritrizky Utami, Selaku Notaris Kabupaten Gowa, Jalan H. Arfin Rani, Poros Malino. 2023

Jadi, PPJB ini punya kekuatan hukum yang berisi perjanjian dilakukannya transaksi jual-beli atas suatu benda pada waktu yang ditetapkan. Selain itu, agar PPJB ini berkekuatan hukum, ia harus dibuat di notaris.

Notaris sendiri memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat."⁵⁸

Salah satu contoh dari pendapat Fitri bahwa akibat dari penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli sebelum keterbangunan perumahan, yaitu konsumen harus menunggu lebih lama untuk dapat menempati rumah tersebut. Adapun konsumen yang hendak melakukan pembatalan perjanjian dengan pengembalian uang konsumen harus bersedia untuk dikenakan penalty. Berdasarkan hal tersebut, maka developer telah melanggar Pasal 16 UUPK yang mengatur bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang/jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan dan tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau prestasi.⁵⁹

Fitri menambahkan lagi bahwa akan tetapi apabila pengembang yang melakukan penandatanganan perjanjian jual beli sebelum memenuhi pembangunan sebesar 20% dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena di dalam Pasal 10 ayat 1 (e) Permen 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual

⁵⁸ Fritrizky Utami, Selaku Notaris Kabupaten Gowa, Jalan H. Arfin Rani, Poros Malino (Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Febuari 2023)

⁵⁹ Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Gowa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)

Beli Rumah disebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan yang salah satunya yakni keterbangunan paling sedikit 20% yang untuk perumahan deret atau rumah tunggal sesuai pasal 10 ayat (7) dan ayat (8) dibuktikan dengan keterbangunan paling sedikit 20% dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan sesuai dengan hasil laporan konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.⁶⁰

Dalam perspektif hukum perdata, tanggung jawab pihak yang melakukan wanprestasi diwujudkan dalam bentuk pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, seperti yang diutarakan oleh Djojodirjo bahwa ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian.¹⁶¹ Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata disebutkan kerugian (yang harus diganti) meliputi 3 (tiga) komponen, yaitu biaya (yang telah dikeluarkan), rugi (kerugian yang diderita), dan bunga (keuntungan yang diharapkan atau bunga).⁶¹

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

⁶⁰ Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Gowa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)

⁶¹ M.A. Moegni Djojodirjo, Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979, hlm. 11.

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

Pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang maupun jasa yang merupakan hak konsumen yang diperdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah diatur dalam Pasal 19 UUPK merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha (developer) dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang

lahir setelahnya, baik di dalam maupun di luar kontrak, sebagai hasil dari memakai produk (membeli rumah dengan perjanjian KPR).

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPP), memaklumkan bahwa kehadiran UUPP diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan fasilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. Namun, hal ini belum sepenuhnya terjamin karena masih banyak diluar yang melakukan perjanjian wanprestasi

Isi perjanjian yang menjadi hubungan hukum antara para pihak menjadi acuan atau pedoman penting untuk melihat apakah perjanjian tersebut telah memberikan keadilan bagi masing-masing pihak (baik developer maupun konsumen yang melakukan perjanjian KPR).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sebelum dilakukannya proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memenuhi semua persyaratan administratif dan mengisi formulir pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah Prosedur untuk calon debitur. Serta mengikuti syarat administrasi, persetujuan para pihak, dan penyerahan berkas. Setelah itu Komite Kredit melakukan analisa dan rapat komite kredit. SP3K akan diterbitkan oleh pegawai bagian kredit setelah berkas kredit disetujui. Untuk mendapatkan kepastian hukum maka diikatlah perjanjian tersebut didepan notaris dan akhirnya timbullah perjanjian antara pihak developer, bank, dengan user (pemohon rumah) sampai batas yang ditentukan dalam perjanjian.
2. Bentuk perlindungan Konsumen berdasarkan Pasal 19 UUPK, konsumen dapat melakukan tuntutan ganti rugi berupa uang kepada developer, akibat diakhir kredit KPR developer melakukan wanprestasi berupa bangunan rumah belum sampai tahap 20%, tidak menyerahkan sertifikat rumah kepada konsumen sesuai yang diperjanjikan, serta adanya pihak lain yang membeli bangunan rumah tersebut tanpa sepengetahuan pihak.

B. Saran

1. Dalam hal perjanjian kredit rumah, seharusnya yang didahulukan adalah pihak Bank dan konsumen (User) dengan melakukan penerbitan PPJB oleh Developert (Pengembang) dihadapan Notaris sesuai ketentuan yang berlaku. Jika hal ini dilakukan, maka akan memperkuat kedudukan para pihak untuk merealisasikan kredit yang akan diberikan oleh Bank BTN.
2. Sebaiknya perjanjian jual beli rumah yang melibatkan Developert (pengembang) dan konsumen (User) tidak terjadi inkonsistensi yang diuraikan dalam PPJB agar hak - hak konsumen (User) dapat terealisasikan dan berimplikasi pailit kepada kelancaran pengembalian angsuran kredit yang diharapkan oleh Bank BTN

DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an

Yayasan Wakaf UMI, Al-qur'an. Sabiq, Depok.

BUKU

A.A. Rachmat M.Z, 1987. Tanya Jawab Perkreditan, Penerbitan Remadja Karya CV Bandung

Abdul Halim Barkatullah, 2010. Hak-Hak Konsumen, Nusa Media, Bandung.

Abdul Rasyid Saliman, 2011. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus, ed. 2, cet. 6, Kencana, Jakarta.

Adrian Sutedi. 2007. Hukum Perbankan. Jakarta : Sinar Grafika.

Ahmad Miru, 2013. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Ajuha. 2001. *Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.

Andhibroto. 2006. Hukum Perbankan. Jakarta, Sinar Grafika.

Arfandi, 2022. Selaku Admin Developert Perumahan KPR Arzam Regency (Hasil Wawancara Pada tanggal 12 September 2022)

Aulia Muthiah, 2018. Hukum Perlindungan Konsumen (Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah), Pustaka Baru Press, Yogyakarta.

Beny Eka Darmawan Duhri, 2018. Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit Antara Bank Dengan Nasabah Di Bank Tabungan Negara. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2018. Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta.

- Christie, S. 2012. Aspek hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai tahapan jual beli hak atas tanah secara angsuran. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Djamanat Samosir, 2016. Hukum Kontrak (Medan Nommensen University Press).
- Fitri, 2022. Selaku Pihak Bank BTN Cabang Pembantu Sungguminasa. (Hasil wawancara Pada tanggal 21 September 2022)
- Fritrizky Utami, Selaku Notaris Kabupaten Gowa, Jalan H. Arfin Rani, Poros Malino (Hasil Wawancara Pada Tanggal 03 Febuari 2023
- Fuady, 2015. Hukum kontrak. Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. Syaharuddin Nawi, 2018, Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris, PT UMITOHA UKHUWA GRAFIKA; Makassar.
- Hasanuddin Rahman, 1995. Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ines Age Santika,dkk., 2015. Penyelesaian sengketa dan akibat hukumWanprestasi pada kasus antara PT.Metro Batavia dengan PT. Garuda Meitenance Facility(GMF) Aero Asia, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Janus Sidabalok, 2014. Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014
- Johannes Ibrahim, 2004, Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi), Mandar Maju, Bandung
- M.A. Moegni Djojodirjo, 1979. Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita

- Malayu Hasibuan. 2001. Dasar – Dasar Perbankan. Jakarta : Bumi Aksara.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001. Kompilasi Hukum Perikatan, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, et.al., 2011, Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muchdarsyah Sinungan MZ., 1987. Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit, Penerbit Bina Aksara, Jakarta
- Muhammad Djumhana. 2012. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2001. Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), cet. 2, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Purwahid Patrik, 1994. Dasar-dasar Hukum Perikatan, Mandar Maju, Bandung
- R. Soeroso, 2011. Perjanjian di Bawah Tangan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 1986. Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Alumni Bandung.
- _____, 2010. Hukum perjanjian. 23 Ed. Jakarta: Intermasa.
- Sutarno, 2003. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung.
- Urip Susanto, 2014, Hukum Perumahan, Kencana, Jakarta
- Verryn Stuart. 2001. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Wijaya, A., & Ananta, W. P. 2017. Hukum bisnis properti di Indonesia. Jakarta: Grasindo.
- Zulham, 2013. Hukum Perlindungan Konsumen, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

JURNAL

- Andhika Rizky Faulana, 2022. "Tanggungjawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Dalam Pemesanan Rumah", melalui [http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL. pdf.](http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf), diakses tanggal 10 Desember 2022
- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", dalam *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, Tahun 2016
- Muh. Anis, Nurfiah Anwar, 2017. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar", dalam *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017
- Natalia Salim, dan Endang Pandamdari, 2019. Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli. dalam *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, Desember 2019
- Rani Shafira & Jeane Neltje Saly 2020. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer / Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Adigama*. Universitas Tarumanagar. Jakarta. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/viewFile/5267/3333>.
- Sedyo Prayogo. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016
- Yunita Nerrisa Wijaya. 2014. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS WANPRESTASI DARI PENGEMBANG.

Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.1
(2014). Universitas Surabaya

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor
11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian
Pendahuluan Jual Beli Rumah

Undang – Undang No.6 Tahun 2009 tentang perbankan

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman

Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

INTERNET

<https://sulselberita.com/2021/10/07/75185/>, diakses pada tanggal 23 Maret
2022, Pukul 09.30 WITA)

[http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-
hapusnya pejianjian-pengabdian-masyarakat/](http://hanim.blog.unissula.ac.id/2011/10/07/wanprestasi-overmacht-dan-hapusnya-pejianjian-pengabdian-masyarakat/), diakses pada
tanggal 23 Maret 2022, Pukul 13.00 WITA)

[https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-
diterima di akses pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2022.](https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima-di-akses-pada-hari-Selasa-tanggal-24-Maret-2022.)