

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri properti perumahan semakin berkembang dengan pesat. Hal ini dikarenakan meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (primer) manusia yang tidak boleh sampai dilupakan setelah kebutuhan pangan dan kebutuhan sandang. Yang artinya setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal dalam hal ini disebut rumah. Bagi mereka yang tidak mempunyai rumah tidak akan bisa mendapatkan hidup yang normal, sama halnya seperti gelandangan. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.¹

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

¹ Muhammad Kharisma, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*, Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm 165.

Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan; “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan.”

Secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) ditegaskan bahwa; “Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, ternyata masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, terlebih rumah yang layak, karena untuk mendapatkan rumah dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Pihak swasta tersebut disebut pengembang perumahan atau developer.

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

Dalam praktiknya, kredit yang diberikan untuk meringankan beban pembayaran dalam pembelian rumah dikenal dengan Kredit Pemilikan

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

Hal ini didukung dengan kondisi dimana perbankan sebagai instansi yang membantu pelunasan pembelian kepada developer, diperbolehkan melakukan kerja sama dengan Developer yang menjual rumah dengan kondisi SHM belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, bahkan terhadap Developer yang belum melakukan pelunasan tanah. Dalam kondisi SHM belum dipecah-pecah sesuai persil rumah, di kemudian hari akan terjadi permasalahan, ketika pihak Developer mengalami masalah dalam pemecahan SHM sesuai persil rumah. Dari itu, posisi perbankan berada pada posisi yang lemah, karena agunan yang diberikan Developer kepada pihak perbankan hanya sertifikat induk yang di-cover oleh cover note notaris rekanan. Bahkan agunan induk tidak diserahkan ke salah satu bank, karena Developer melakukan kerja sama dengan banyak bank. Begitu juga terhadap konsumen rumah yang melakukan kredit, tidak ada perlindungan hukum atas jaminan kepada konsumen rumah di akhir KPR SHM langsung menjadi hak miliknya, karena SHM belum diselesaikan pemecahannya oleh Developer.

Berdasarkan awal kasus yang tepatnya pada tahun 2017 terjadi di perumahan Garuda Regency Banyuwangi yang berawal dari salah satu pemilik perumahan di Garuda Regency tersebut ingin menagih haknya

kepada developer yang telah di sepakati melalui akad perjanjian kredit rumah berupa sertifikat tanah kepemilikan setelah pelunasan selesai.

Setelah ditagih ternyata developer malah membingungkan warga tersebut dengan beralasan sertifikatnya masih belum jadi lalu disuruh menagih di notaris. Notaris mengatakan juga sertifikat tersebut belum jadi dan di arahkan untuk menagih langsung di Bank BTN. Pihak Bank BTN mengatakan menunggu 3 bulan lagi untuk mengambil sertifikat tersebut karena beberapa warga perumahan Garuda Regency ada yang proses KPR menggukana Bank BCA dan Bank BNI tidak ada masalah bahkan sertifikat sudah ada pada pemiliknya. Lalu warga tersebut curiga dengan keberadaan sertifikat tersebut karna seharusnya setelah pelunasan sertifikat langsung turun. Pada akhirnya warga perumahan Garuda Regency melakukan penyelidikan kepada direktur developer selaku pemilik PT. Adiwijaya dan pihak Bank BTN tersebut.

Setelah dilakukan penyelidikan akhirnya warga tau kalau sertifikat tersebut telah menjadi Sertifikat Hak Milik yang beratas namakan developer tersebut, karena menurut pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah seharusnya sertifikat tanah tersebut masih berbentuk Hak Guna Bangunan karena pemilik tanah dan developer masih mengangsur tanah tersebut.

Dalam prosedur KPR, kreditur semestinya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada debitur sebagaimana pasal 1 ayat 4 dan ayat 5 4 UU

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah akan tetapi didirektur PT. Adi Wijaya / developer dan Bank BTN tersebut tidak melakukan hal tersebut yang mengakibatkan sertifikat tersebut menjadi Hak Milik perserorangan atas nama developer tersebut berdasarkan wawancara dengan bapak Shaleh, S.H., selaku pengacara sekaligus ketua pengurus Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Banyuwangi dan warga selaku konsumen yang dirugikan oleh developer Perumahan Garuda Regency.

Pada akhirnya sertifikat tersebut disalahgunakan oleh developer dengan melakukan membawa sertifikat warga perumahan Garuda Regency dengan dijadikan agunan ditempat lain seperti Bank, BPR, bahkan ke perserorangan pribadi untuk digadaikan untuk di gantikan uang tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik sertifikat tanah yang asli dengan dilakukan secara sepihak. Secara tidak langsung tagihan bulanan yang memegang jaminan sertifikat tersebut akan menagih ke rumah yang bersangkutan tidak pada developer itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mengangkat judul tentang **“TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI)**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, terdapat hal yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi perjanjian KPR yang dilakukan pelaku usaha?
2. Bagaimana tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi perjanjian KPR?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara menyeluruh jawaban dari rumusan masalah yang diperinci sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan bentuk wanprestasi perjanjian KPR yang dilakukan pelaku usaha.
2. Untuk menjelaskan upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi perjanjian KPR.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna untuk menambah khazanah ilmu pengetahuan dan pustaka ilmu hukum terutama dalam hukum perdata khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan lapangan hukum jual beli bidang perumahan secara kredit. Hasil penelitian juga dapat dijadikan bahan bacaan, referensi, dan acuan bagi penelitian sejenis berikutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai mekanisme pelaku usaha khususnya Perbankan dan Developer, dan pembeli rumah secara kredit, serta lembaga legislatif dalam penyempurnaan penyusunan atau pembaruan peraturan perundangundangan terkait dengan aspek-aspek hukum perjanjian jual beli, khususnya dalam bidang jual beli rumah secara kredit.
- b) Sebagai sumbangan pengembangan pemahaman studi jual beli perumahan secara kredit bagi mahasiswa Fakultas Hukum.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen

1.5.1.1 Pengertian Tentang Perlindungan Konsumen

Pengertian perlindungan konsumen dikemukakan oleh berbagai sarjana hukum salah satunya Az. Nasution mendefinisikan

perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum yang memuat asas-asas atau kaidahkaidah yang bersifat mengatur hubungan dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.²

Perlindungan konsumen nampak dari kalimat yang menyatakan “segala upaya menjamin adanya kepastian hukum”. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenangwenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.³

Perlindungan terhadap konsumen sangatlah penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efesiensi produsen atas barang dan jasa dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, baik langsung maupun tidak langsung maka konsumenlah yang pada umumnya merasakan dampaknya.⁴

Mengingat lemahnya kedudukan konsumen pada umumnya dibandingkan dengan kedudukan produsen yang relatif lebih kuat dalam banyak hal misalnya dari segi ekonomi maupun pengetahuan,

² Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar* (Jakarta; 2002, Diadit Media), hlm 22

³ Ahmadi Miru Dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 10.

⁴ *Ibid*, hlm 40.

mengingat produsen lah yang memproduksi barang, sedangkan konsumen hanya membeli produk yang telah tersedia dipasaran.

1.5.1.2 Asas – asas Perlindungan konsumen

Menurut pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.⁵ Asas-asas perlindungan konsumen antara lain yaitu sebagai berikut;

1. Asas Manfaat

Asas manfaat adalah upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

2. Asas Keadilan

Asas keadilan adalah memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual.

⁵ Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang “Perlindungan Konsumen”, Bab II, Pasal

4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Asas keamanan dan keselamatan konsumen adalah untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

5. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum, yakni baik pelaku maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.

1.5.1.3 Hak dan Kewajiban Konsumen

Menurut Pasal 5 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

Hak konsumen adalah:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Menurut Pasal 5 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

Kewajiban Konsumen adalah

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.⁶

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Pelaku Usaha

1.5.2.1 Pengertian Pelaku Usaha

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pelaku usaha yang dimaksud adalah perusahaan, korporasi, koperasi, BUMN, importir, pedagang, distributor, dan lain-lain.

1.5.2.2 Hak Pelaku Usaha

Menurut Pasal 6 No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

Hak pelaku usaha adalah:

1. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

4. hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya

1.5.3.3 Kewajiban Pelaku Usaha

Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

Kewajiban Pelaku usaha adalah Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

1. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
2. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
3. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
4. 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;

5. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁷

1.5.4.4 Tanggung Gugat Pelaku Usaha

Menurut Pasal 19 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (a) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (a) dan ayat (b) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (a) dan ayat (b) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Menurut Pasal 23 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

“Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.”

Menurut Pasal 26 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

1.5.5.5 Penyelesaian Sengketa

Menurut Pasal 45 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

- a. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

- b. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non litigasi) berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- c. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (b) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
- d. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Pasal 46 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

- a. Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:
 - 1. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
 - 2. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
 - 3. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;

4. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
- b. Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (b) huruf 2), huruf 3), atau huruf 4) diajukan kepada pengadilan umum.
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksud pada ayat (a) huruf 4 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 47 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

“Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.”

Menurut Pasal 48 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen:

“Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang pengadilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 45.”⁸

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1.5.3.1 Pengertian Jual Beli

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹⁰

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”.¹¹

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di

⁹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: 1995, PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 1.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: 1991, Sumur), hlm. 17.

¹¹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian* (Bandung: 1996, Tarsito), hlm. 14.

dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.¹²

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

1.5.3.2 Syarat – Syarat Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu :

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

¹² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: 2003, Sinar Grafika), hlm. 49.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:

- a Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b Bahasa yang sempurna secara lisan
- c Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.¹³

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHP data.

¹³ *Ibid*, Hlm 33

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPerdara :“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan”

Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah :

- a Anak yang belum dewasa .
- b Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
- c Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

Prestasi terdiri atas:

- a Memberikan sesuatu misalnya membayar harga, menyerahkan barang.

- b Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- c Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.¹⁴

4. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.¹⁵

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu :

- a Unsur *essentialia*, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik.

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: 2007, Raja Grafindo Persada) hlm.69.

¹⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: 1982, Alumni), hlm 20.

- b Unsur *naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
- c Unsur *accidentalialia*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”.¹⁶

1.5.3.3 Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepadapara pihak untuk :

- a Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian Cet.VII* (Bandung: 1985, Alumni), hlm 20.

- c Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁷

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah disebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.¹⁸

2. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas *konsensualisme* dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas *konsensualisme* mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 9

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)* (Bandung: 1993, Alumni), hlm.361.

tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.¹⁹

3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu :

- a Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- b Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-

¹⁹ Salim H.S, *Op.cit*, hlm 10

surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.²⁰

5. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta.

Pada pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Sedangkan bunyi pasal 1340 KUHPerduta yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1317 KUHPerduta yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya mengatur

²⁰ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Jakarta: 2009, Pustaka Yustisia), hlm 45.

perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1.5.4.1 Pengertian KPR

Menurut bank BTN pengertian Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai. Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit konsumsi yang dikenal dengan “Housing Loan” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.²¹

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyedia jasa layanan dalam bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat. Program tersebut memiliki tujuan untuk mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat dipenuhi.

²¹Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank* (Perspektif Hukum dan Ekonomi) (Bandung: 2004, Mandar Maju), hlm. 229.

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

1.5.4.2 Jenis-jenis KPR

Secara umum, ada dua jenis KPR yaitu:

a. KPR subsidi

Suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR non subsidi

Suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga

penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Kredit perumahan atau yang biasa disebut dengan KPR tergolong ke dalam kredit konsumtif. Berdasarkan segmentasi pasarnya, secara umum produk kredit perumahan digolongkan menjadi 3 (tiga) antara lain KPR dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) di atas 70m², KPR dan KPA di bawah 70m², dan fasilitas KPR untuk kepemilikan ruko atau rukan. Proses pemilikan tempat tinggal/rumah melalui KPR tentunya berkaitan dengan industri di bidang property, dan saat ini semakin maraknya industri bidang properti tidak terlepas dari dukungan pembiayaan dari lembaga perbankan dalam bentuk kredit property.

1.5.4.3 Syarat Dan Ketentuan KPR

Ketentuan umum dan syarat-syarat KPR dibawah ini mutlak untuk dipenuhi oleh pemohon, karena itu apabila pemohon tidak menyetujui salah satu syarat maka Bank Negara Indonesia tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian KPR. Persyaratan dan ketentuan pengambilan KPR disetiap Bank hampir sama, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI);
- b. Telah berusia 21 Tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum;

- c. Pada saat kredit lunas usia PemohonKredit tidak melebihi 65 Tahun;
- d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran Kredit;
- e. Tidak memiliki Kredit bermasalah;
- f. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp100.000.000,- atau SPT Pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp 50.000.000,- dan kurang dari Rp. 100.000.000,-

1.5.4.4 Penyelenggaraan Administrasi KPR

Guna menyelenggarakan proses administrasi KPR sehingga mampu mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR serta memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan debitur KPR, penyelenggaraan KPR oleh perbankan perlu didukung oleh pembakuan proses administrasi KPR sejak tahap originasi KPR sampai dengan KPR disekuritisasi. Penyelenggaraan administrasi KPR yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai berikut : Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/ 38 /DPNP tanggal 31 Desember 2010²²

a. Pedoman Penyelenggaraan Administrasi Organisasi KPR

Dalam rangka originasi KPR oleh unit KPR, bank wajib paling kurang memisahkan pelaksanaan lima proses sebagai berikut :

²² <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-pemilikan-rumah.html> diakses tanggal 16 April 2022.

1) Penawaran KPR Dalam rangka penawaran KPR, Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada nasabah dalam rangka penawaran KPR yang paling kurang mencakup informasi sebagai berikut :

a) Persyaratan calon debitur KPR yang paling kurang mencakup persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan.

b) Persyaratan KPR yang paling kurang mencakup :

(1) Persyaratan agunan KPR, yaitu :

(a) Hak Tanggungan (HT) atas Tanah dan Bangunan.

(b) Akta Jaminan Fidusia terdiri atas :

(i) Semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa debitur.

(ii) Tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapatnya pemutusan hak debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhirnya hak tersebut.

(2) Persyaratan minimum uang muka KPR sebagai berikut :

(a) Paling kurang 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan.

(b) apabila uang muka KPR kurang dari 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan, maka KPR wajib dijamin oleh lembaga penjamin dengan besarnya penjaminan yang ditetapkan berdasarkan rasio antara jumlah maksimum pemberian KPR oleh Bank dibandingkan dengan nilai agunan.

(3) Persyaratan asuransi yang mencakup kewajiban untuk :

(a) Asuransi jiwa untuk masing-masing debitur KPR dengan nilai pertanggungan yang paling kurang sama dengan nilai KPR yang diberikan bank.

(b) Asuransi umum yang paling kurang mencakup proteksi terhadap kebakaran dengan nilai pertanggungan paling kurang sama dengan hasil penilaian bangunan rumah pada saat pemberian KPR.

(c) Asuransi wajib dilengkapi dengan suatu bankers clause untuk kepentingan bank sebagai originator.

(4) Biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya.

(5) Penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (prepayment penalty) dan penalti atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajibannya.

- (6) Kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk bisa melakukan refinancing KPR.
 - (7) Persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR.
- c) Porsi pemberian KPR oleh Bank diatur sebagai berikut :

(1) Porsi pemberian KPR oleh Bank paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dari harga jual tanah dan bangunan, sehingga angka rasio antara jumlah maksimum KPR yang bisa diberikan bank terhadap nilai agunan (Loan to Value Ratio) paling tinggi adalah 80% (delapan puluh per seratus).

(2) Formula untuk penetapan jumlah maksimum KPR sebagai berikut : Jumlah Maksimum KPR yang bisa diberikan bank = 80% x nilai taksasi terhadap harga jual tanah dan bangunan yang terendah antara penilaian bank dan penilaian independent appraisal.

Sistem perhitungan angsuran KPR dan metode pembayaran angsuran KPR. Kebijakan bunga KPR dan sistem perhitungan bunga KPR yang mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a) Tingkat bunga KPR.
- b) Bunga KPR tetap atau bunga KPR yang bisa disesuaikan.
- c) Formula perhitungan bunga KPR.

d) Kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga KPR.

2) Analisis Permohonan KPR Dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR, bank wajib paling kurang membakukan hal-hal sebagai berikut:

a) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas kemampuan membayar calon debitur.

b) Metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas agunan.

c) Kriteria independent appraisal dalam rangka melakukan penilaian agunan.

d) Format Laporan Analisis Permohonan KPR.

e) Format Laporan Penilaian Agunan.

3) Pengambilan Keputusan KPR Guna pengambilan keputusan KPR, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

a) Menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk alasan apabila dilakukan penolakan.

b) Mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak terdapatnya penyimpangan di dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan.

c) Menatausahakan dokumen keputusan kredit dari masing-masing pemohon KPR.

d) Pelaksanaan akad kredit

Guna pelaksanaan akad kredit, bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan :

1) Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.

2) Terdapatnya surat keterangan resmi (cover note) dari notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.

3) Perjanjian Kredit paling kurang mencakup hal-hal sebagai berikut

a) Perjanjian KPR harus memuat :

(1) Pernyataan debitur bahwa agunan yang diserahkan kepada bank tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain.

(2) Pernyataan debitur untuk tidak menjaminkan kembali agunan yang telah diserahkan kepada bank.

- b) Perjanjian KPR didukung oleh dokumen yang :
- (1) Memadai dan masih berlaku.
 - (2) Dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia.
 - (3) Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- c) Perjanjian KPR memuat klausula yang menentukan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur serta pernyataan jaminan antara kreditur awal dan debitur terkait dinyatakan berakhir, dalam hal terdapat pelunasan penuh atas jumlah yang wajib dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian KPR.
- d) Perjanjian KPR memuat mekanisme penagihan angsuran KPR dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk melaksanakan penagihan angsuran KPR secara kolektif.
- e) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank yang memungkinkan bank untuk melakukan penjualan putus dalam rangka sekuritisasi atau kemungkinan untuk melakukan Repo terhadap KPR debitur.

f) Perjanjian KPR memuat hak dan tanggung jawab bank dan debitur KPR dalam rangka pelaksanaan eksekusi agunan.

g) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank untuk menggunakan data/informasi terkait debitur dan/atau agunan KPR dalam rangka melakukan sekuritisasi KPR

4) Pencairan kredit Guna pencairan kredit, bank wajib menetapkan prosedur baku sekurang-kurangnya dalam rangka :

a) Memastikan telah dipenuhinya kewajiban calon debitur KPR yaitu paling kurang sebagai berikut:

(1) Menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah yang antara lain terdiri dari sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditanda tangani oleh calon debitur KPR, dan polis asuransi jiwa dan polis asuransi kerugian atas bangunan.

(2) Menanda tangani perjanjian-perjanjian yang terkait dengan pengikatan agunan.

(3) Memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen-dokumen yang terkait dengan agunan seperti sertifikat hak atas tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dan/atau Sertifikat Fidusia yang disampaikan oleh penjual tanah dan bangunan.

(4) Membuka rekening pada bank sebagai kreditur asal KPR dan memberikan kuasa pendebitan rekening tersebut kepada bank dalam rangka pembayaran angsuran KPR.

(5) Melunasi biaya KPR. b) Menatausahakan dokumen pencairan kredit dari masing-masing debitur KPR.

1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1.5.5.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang

ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya”.²³

Wanprestasi merupakan salah satu istilah untuk menyatakan suatu perbuatan atau prestasi yang telah diperjanjikan tidak terlaksana sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Mereka yang melakukan wanprestasi bisa dari pihak pertama (kreditur) maupun pihak kedua (debitur) atau pihak pemberi pinjaman atau penerima pinjaman dan lain-lain.²⁴

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.²⁵ Dengan demikian wanprestasi ialah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam satu perjanjian.

Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud:²⁶

- 1) Benda
- 2) Tenaga atau keahlian

²³ M. Yahya Harapap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: 1986, Penerbit Alumni) hlm 60.

²⁴ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: 2006, Raja Grafindo Persada), hlm 356.

²⁵ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: 1996, Pradnya Paramita), hlm 110.

²⁶ Ferdianto Syahrul, *Kewajiban dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: 2006, Sumber Ilmu), hlm 11.

3) Tidak berbuat sesuatu Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya.

Penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja, sedangkan prestasi yang berupa tenaga dan keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang menjual tenaga atau keahliannya. Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena tidak dibolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.²⁷

1.5.5.2 Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Jual Beli Perumahan

Hubungan hukum adalah hubungan antara subjek hukum ataupun antara subjek hukum dengan objek hukum, yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban. Syarat untuk terjadinya hubungan hukum:

- a. Adanya dasar hukum. yaitu peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum tersebut.
- b. Peristiwa hukum, yaitu kejadian yang membawa akibat yang diatur oleh hukum yaitu perikatan

Dengan adanya dasar hukum dan peristiwa hukum tersebut akan menimbulkan suatu perikatan (hukum). Yang dimaksud dengan perikatan adalah: "suatu hubungan hukum antara sejumlah:

²⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: 2017, Rajawali Pres), hlm 68-89.

subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain".²⁸

Pelanggaran akan hak dan kewajiban ini dalam perjanjian disebut wanprestasi. Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi.

Akibat hukum bagi debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian tetapi melakukan wanprestasi, yaitu:²⁹

1. Debitur harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi (Pasal 1243 KUH Perdata);
2. Debitur harus menerima putusan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
3. Debitur harus menerima peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata);

²⁸ H Zaeni Asyhadie, Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: 2016, PT Raja Grafindo Persada), hlm 66

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: 1982, Alumni), hlm. 24

4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata)

5. Dia harus membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan (vide Pasal 181 ayat (1) HIR

Menurut Subekti Akibat dari adanya wanprestasi tersebut si berpiutang dapat memilih berbagai kemungkinan, yaitu:³⁰

1. Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian meski pelaksanaan ini sudah terlambat

2. Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakannya tidak sebagaimana mestinya

3. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

4. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan ganti kerugian.

Dalam hal debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian tetapi melakukan

³⁰ Subekti, Pokok-Pokok *Hukum Perdata Cetakan 31*, (Jakarta: 2003, Intermedia), hlm 60

wanprestasi, kreditur atau pihak yang mempunyai hak menerima prestasi dapat memilih dan mengajukan tuntutan haknya di pengadilan berdasarkan ketentuan enumerative dalam Pasal 1267 Juncto Pasal 1266 KUHPerdara, yaitu:

- a. Pelaksanaan perjanjian;
- b. Pelaksanaan perjanjian disertai dengan ganti kerugian;
- c. Ganti kerugian saja;
- d. Pemutusan perjanjian;
- e. Pemutusan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Kewajiban membayar ganti kerugian bagi debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam perjanjian tetapi melakukan wanprestasi baru dapat dilaksanakan jika telah memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Dia memang telah lalai melakukan wanprestasi;
- b. Dia tidak berada dalam keadaan memaksa;
- c. Dia tidak melakukan pembelaan untuk melawan tuntutan ganti kerugian;
- d. Dia telah menerima pernyataan lalai atau somasi.

Dalam ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal terjadi wanprestasi, perjanjian yang dibuat tidak secara otomatis batal tetapi harus diajukan kepada hakim untuk memperoleh suatu pembatalan baik atas pembatalan perjanjian

ataupun dalam hal ganti rugi sebagai akibat yang ditimbulkan dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.³¹

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.³²

Dari latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka jenis penelitian ini masuk dalam kategori penelitian hukum normatif, merupakan penelitian yang berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.³³

1.6.2 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian yang dilakukan secara normatif ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan semua bahan/materi hukum yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis. Bahan hukum

³¹ Rocky Marciano Ambar dkk, “(Kajian Yuridis Pengesampingan pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Syarat Batal Dalam Perjanjian Kredit Perbankan)”, *Journal Diversi*, Volume 3, Nomor 1, April 2017, hlm 77.

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: 2004, Citra Aditya Bakti), hlm 134.

³³ *Ibid*, Hal 73

primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan atau materi yang berkaitan dan menjelaskan mengenai permasalahan dari bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku dan literatur-literatur terkait.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Dalam penelitian ini peneliti mengelompokkan data sekunder ini menjadi 3 jenis bahan hukum, yaitu:

a Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, antara lain: Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan hukum yang memiliki hubungan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer. Dalam sudut pandang lainnya bahan hukum sekunder ini merupakan bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer tersebut. Bahan hukum yang penulis pakai dalam penelitian ini berupa buku hasil sarjana hukum, kamus hukum, hasil penelitian berupa skripsi dan tesis yang sesuai dengan konteks dan permasalahan yang penulis teliti.

c Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah sebagai petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini diartikan sebagai bahan hukum pelengkap yang digunakan sebagai rujukan atau petunjuk serta penjelas.³⁴ Bahan hukum tersier yang penulis gunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, serta

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat* (Jakarta: 2006, Rajawali Pers), hlm.24.

ensiklopedia lain yang terkait dengan pokok pembahasan.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara sebagai berikut:

1. Studi Pustaka / Dokumen

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan yakni studi tentang sumber-sumber yang digunakan dalam penelitian sejenis dokumen yang digunakan untuk mencari data-data mengenai hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku dan hal-hal lain yang menunjang penelitian.³⁵

2. Wawancara

Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab dengan narasumber untuk bertukar informasi serta ide gagasan. Dalam hal ini peneliti menggunakan metode wawancara tidak berstruktur. Wawancara tak berstruktur ini merupakan wawancara dimana wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok-pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan. Biasanya wawancara tidak terstruktur

³⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek* (Jakarta: 1998, RhinekaCipta), hlm 19.

merupakan pertanyaan dari panduan wawancara yang dikembangkan secara relatif. Wawancara dilakukan penulis kepada orang yang memiliki informasi terkait topik bahasan penulis. Penulis melakukan wawancara dengan warga Perumahan Garuda Regency Banyuwangi yang selaku konsumen yang dirugikan, bapak Saleh, S.H. selaku Pengacara di Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Banyuwangi, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Banyuwangi.

3. Pengamatan (Observasi)

Teknik ini dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta peraturan-peraturan yang sesuai dengan materi atau objek penelitian. Beberapa hal yang menjadi objek pengamatan yaitu tanggung jawab pelaku usaha atas wanprestasi perjanjian KPR

1.6.4 Metode Analisis Data

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data adalah metode analisis data. Dengan analisis data ini, maka data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang sedang diteliti.

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, dimana data yang telah diperoleh melalui metode pengumpulan seperti wawancara dengan narasumber serta observasi realita di lapangan akan dipadukan menjadi satu, diolah dalam satu kesatuan yang

berkesinambungan lalu dipahami dan ditafsirkan hingga nantinya dapat ditarik kesimpulan secara garis besar pada penelitian masalah ini dengan dituangkan dalam bentuk kalimat yang tersusun secara rapi dan sistematis.³⁶

1.6.5 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian skripsi ini, penulis akan melakukan penelitian di Perumahan Garuda Regency Banyuwangi. Selanjutnya sebagai data pendukung dan wawancara juga dilakukan di Kantor Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Banyuwangi Jl. Adi Sucipto No 26, Taman Baru, Kec. Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur dan Kantor Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Banyuwangi Jl. K.H. Agus Salim No 78, Mojopanggung, Kec. Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur.

1.6.6 Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan dalam waktu 3 (tiga) bulan yang dimulai pada bulan April 2022 hingga bulan Juli 2022. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada tanggal 08 (delapan) April 2022. Tahap-tahap penelitian antara lain ialah pengajuan judul, pengesahan judul, permohonan riset ke instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, dan penulisan penelitian.

1.6.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi inidengan judul “**TANGGUNG GUGAT PELAKU USAHA AKIBAT**

³⁶ *Ibid.*

WANPRESTASI PERJANJIAN KPR (STUDI KASUS PEMBERIAN KPR ANTARA BANK BTN DENGAN PERUMAHAN GARUDA REGENCY BANYUWANGI” yang dalam pembahasannya dibagi menjadi empat bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini.

Bab pertama adalah pendahuluan, dalam bab ini penulis membagi ke dalam empat sub bab pembahasan, sub bab pertama adalah latar belakang yang menguraikan tentang alasan-alasan dari masalah penelitian yang diambil penulis sub bab kedua adalah rumusan masalah yang berisi tentang perumusan masalah dari uraian latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan penelitian yang berisi tujuan dari penelitian, sub bab keempat adalah manfaat penelitian.

Bab Kedua, dalam bab ini berisi uraian bentuk wanprestasi yang dilakukan dalam perjanjian KPR. Penulis membagi kedalam dua sub-bab pembahasan. Sub-bab pertama membahas bentuk wanprestasi perjanjian KPR yang dilakukan pelaku usaha. Sub-bab kedua membahas tentang upaya hukum bagi konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi perjanjian KPR.

Bab Ketiga dalam bab ini berisi uraian tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi perjanjian KPR. Penulis membahas tentang uraian tanggung gugat pelaku usaha akibat wanprestasi perjanjian KPR

Bab Keempat, penutup merupakan bagian terakhir dan sebagai penutup dalam penulisan ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan juga berisikan saran-saran dari

penulis. Dengan demikian bab penutup ini merupakan akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.