

PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN SERTA AKIBAT HUKUM DARI KREDIT RUMAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Lamhot Togu Balperik¹, Bahmid², Irda Pratiwi³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Asahan, Jl. Jend Ahmad Yani Kisaran
Sumatera Utara

Email: ^{1,2}bahmid1979@gmail.com, ³irdapратиwi1986@gmail.com

ABSTRAK

Dalam mencapai kebutuhan-kehidupannya manusia memerlukan kerjasama. Hukum perdata (*burgerlijkrecht*) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan, buku tiga yang berjudul perihal perikatan (*van verbintennissen*), apabila debitur tidak memenuhi atau tidak menepati perikatan disebut cedera janji (*wanprestasi*). Sebelum dinyatakan cedera janji harus dilakukan somasi (*ingerbrekestelling*) yaitu suatu peringatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya. Perjanjian merupakan peristiwa hukum dan peristiwa hukum akan menjadi akibat hukum dalam keadaan tertentu. Kredit rumah merupakan hal yang sangat lumrah akan tetapi menjadi akibat hukum apabila dalam pelaksanaannya terjadinya cedera hukum akibat dari perjanjian yang tidak dipenuhi atau melanggar dari perjanjian yang telah disepakati sehingga penulis mengangkat judul ini sebagai suatu penelitian dari segi kredit pemilik rumah yang cedera janji atau wanprestasi.

Kata Kunci : *Perjanjian, kredit, KPR.*

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah adalah suatu kewajiban karena rumah merupakan tempat berlindung dari segala bentuk hal yang tidak diinginkan, rumah adalah kebutuhan primer yang harus dimiliki, dalam berbagai aspek rumah dapat dilihat dari segi kelayakan dan kenyamanan. Setiap orang memiliki rumah dan mendapatkan rumah dari hasil membuat dari awal, rumah dari harta warisan, rumah dari hasil membeli dan masih banyak lagi upaya dalam mendapatkan rumah. Dalam perjalanannya jual-beli rumah telah lama dilakukan oleh kebanyakan orang dengan berbagai alasan karena ingin memiliki rumah yang menjadi impian sehingga orang yang memiliki rumah tersebut berpidah. Akan tetapi di zaman modern sekarang ini banyak para perusahaan yang menawarkan berbagai jenis rumah mulai dari rumah klasih, rumah BTN, rumah KPR, dan rumah yang ada di pelelangan. Dalam hal rumah KPR dapat diartikan sebagai salah satu bentuk kredit yang dikenal sebagai housing

loan, yang di berikan untuk masyarakat atau konsumen yang memerlukan bahan-bahan seperti papan, digunakan untuk keperluan pribadi di masyarakat, dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan barang dan jasa yang ada di masyarakat. Pada azasnya dalam setiap perjanjian harus adanya suatu kesepakatan antara pihak satu memenuhi kewajiban secara timbal bali yaitu pihak pertama harus memenuhi kewajiban secara timbal balik memberikan hak terhadap prestasi tersebut. Sesuai dengan pendapat muhammad abdul kadir yang menyatakan bahwa “perjanjian yang otentik atau sah adalah perjanjian yang syaratnya telah di tentukan oleh undang-undang yang berlaku dan diakui oleh hukum. (legal)”.¹

Apabila debitur tidak menepati perikatan disbeut cedera janji (*wanprestasi*). Sebelum dinyatakan cidra janji terlebih dahulu harus

¹Sudargo Gautama, 1995, *Indonesian Business Law*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 76.

dilakukan somasi yaitu suatu peringatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya. Apabila seseorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat meminta pembatalan perikatan. Membedakan bermacam-macam perikatan sebagai berikut :

1. Perikatan sipil
2. Perikatan wajar
3. Perikatan yang dapat dibagi
4. Perikatan yang tidak dapat dibagi
5. Perikatan pokok
6. Perikatan tambahan
7. Perikatan spesifik
8. Perikatan sederhana
9. Perikatan jamak
10. Perikatan murni
11. Perikatan bersyarat

Dari hukum-hukum perikatan dapat timbul hak-hak relatif (hak-hak perorangan) yaitu hak-hak yang hanya wajib di hormati dan diakui oleh orang-orang yang berkepentingan.

Hal tersebut didasarkan pada Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diatur secara jelas oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 20/PRT/M/2014 dan No.21/PRT/M/2014 tertanggal 10 Desember 2014.

Suatu perjanjian terjadi dengan sah apabila masing-masing pihak dapat bebas mengikatkan dirinya jika dalam perjanjian itu terdapat ketidak bebasan kehendak (wilsgebrek), maka perjanjian itu dapat dibatalkan perjanjian dianggap tidak sah apabila tidak ada kebebasan kehendak karena adanya paksaan, kekeliruan, penipuan.² Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata diletakan asas umum hak seorang kreditur terhadap debitur yaitu bahwa segala kebendaan si berhutang (debitur), baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatanya perseorangan.

Suatu kewajiban bank kepada orang yang akan membeli rumah secara kredit dan membiayai perkreditan antara seseorang dan pihak bank yang akan melakukan transaksi, jadi dapat diketahui bahwa perjanjian dalam

kredit itu dapat dilakukan dengan kredit rumah melalui perjanjian yang resmi dan tidak adanya unsur penipuan dan paksaan. Sebagai upaya yang menjadi dasar untuk mengkredit rumah upaya OJK dalam menangani penjaminan keuangan yang menjamin seluruh jasa-jasa yang ada. Upaya ini dilakukan agar tidak adanya kerancuan dalam sistem manajemen.

Penyediaan jasa dalam mencari konsumen dalam menawarkan Kredit Pemilikan rumah harus berdasarkan apa yang telah di atur dalam peraturan yang berlaku jasa penyediaan fasilitas bagi konsumen dalam perkreditan harus terbuka dan transparan sehingga konsumen memahami dan tahu akan perjanjian perkreditan yang sedang ia jalankan tanpa menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya dalam prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .

2. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Status Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Bagaimana Bentuk Perjanjian Serta Akibat Hukum Dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

3. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Status Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam pengaturannya status hukum kepemilikan rumah dapat didasarkan kepada hak tanggungan ataupun hak yang berkaitan dengan meninjau berbagai peraturan dalam KUH perdata maupun undang-undang yang berlaku dijaminakan dengan hak tanggungan dan didasarkan kepada undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tannggungan atas tanah beserta dengan beda yang berkaitan dengan tanah, hak bangunan, hak guna usaha, hak pakai yang bisa dijaminakan dan dibenbani dengan hak tanggungan, bank dapat melakukan eksekusi dengan cara yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku³

Sedangkan Pasal 1132 KUHPer mengatur: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang

² Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dan Praktik*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 64.

³*Ibid.*, Psl. 1132.

mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali bila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah yang didahulukan.”⁴

Peraturan yang mengatur tentang kredit pemilikan rumah (KPR) dapat didasarkan dari berbagai sumber salah satunya Kitab undang-undang hukum perdata selama tidak menyangkut hipotik, kitab undang undang hukum perdata menjelaskan secara perkataan secara umum dan khusus sehingga dalam kaitannya dengan KPR dapat dipahami esensi yang terkandung di dalamnya sangat berkaitan dengan erat diaman perjanjian harus dibuat dengan sadar tanpa daya paksa dan memenuhi unsur-unsur keadilan sesuai dengan asas *facta sunservanda*.⁵ Dari perumusan tersebut, terdapat unsur-unsur esensial dari Hak Tanggungan, yaitu:⁶

1. Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
2. Pembebanannya pada hak atas tanah;
3. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Memberikan kedudukan yang *preferent* kepada Kreditornya.

Terdapat ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 yang berbeda dari jaminan lainnya: a. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah; Berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 pada 9 April 1996 menjadikan Hak Tanggungan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional Tertulis.⁷

B. Bentuk Perjanjian Serta Akibat Hukum Dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

⁴ Sri Soedewi M. Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 47.

⁵ *Ibid*

⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 70.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* Jilid I Hukum Tanah Nasional, cet. IX edisi revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 421.

Undang undang dalam perjanjian mengemukakan agar setiap perilaku yang dibuat harus berdasarkan undang undang (alimentasi).⁸ Hal ini diatur dalam undang-undang pokok agraria (undang-undang nomor 5 tahun 1960. Undang-undang ini bermaksud untuk mengadakan hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang-undang ini maka telah tercapailah suatu keseragaman (*uniformiteit*) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak-hak atas tanah menurut hukum adat.⁹

Dengan adanya undang-undang inilah dicabut buku II kitab undang-undang hukum perdata (*burgelijk wetboek*) sepanjang yang mengenai, bumi air serta kekayaan alam yang terkandung di dalam, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Maka dengan demikian telah dihapuskan dari BW segala ketentuan atau pasal-pasal yang mengenai eigendom dan hak-hak perbendaan (*zakelijke rechten*) lainnya atas tanah dan oleh undang-undang baru itu telah diciptakan hak-hak yang berikut atas tanah :

- a. Hak milik b. Hak guna usaha; c. Hak guna bangunan; d.hak pakai; e. Hak sewa
- a) Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, itu mempunyai fungsi sosial
- b) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun (untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan untuk waktu 35 tahun) waktu mana dapat diperpanjang.
- c) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, waktu mana dapat diperpanjang.
- d) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil orang lain,

⁸ Muhamad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 365.

⁹ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 229.

memberikan yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

- e) Hak sewa : seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa..¹⁰

Bentuk perjanjian yang dituangkan didalam undang undang hak tanggungan atas tanah dan bangunan harus sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat dikatakan bahwa ada keseimbangan dari pihak bank, pihak pembuat Kredit pemilikan Rumah (KPR) dan konsumen rumah dengan prosedur yang sesuai dengan apa yang dapat menjadi pedoman masyarakat pada umumnya. Ditinjau dari segi hukumnya dan akibat hukum banyak peraturan yang mengatur diluar KUH perdata contohnya sebagai berikut :

- Undang-undang dasar 1945
- Tap MPR
- Perpu/UU
- Peraturan pemerintah
- Peraturan presiden
- Peraturan daerah

Semua aturan itu memerlukan persyaratan yang legal untuk dapat direalisasikan, sehingga permasalahan dalam kredit pemilikan rumah dapat segera diselesaikan berkenaan dengan itu maka perlu adanya check and balance dari pihak pemerintah, yang mengadakan perumahan KPR dan pihak bank sebagai pemberi jaminan untuk dapat melakukan kredit, didalam kredit tersebut pastinya harus ada suatu penyesuaian prosedur yang berlaku dan sesuai dengan undang undang yang berlaku sehingga tidak adanya kekeliruan dalam melaksanakan, perjanjian antara peristiwa hukum dan akibat hukum. Kesesuaian itu perlu adanya kesadaran antara pemegang modal, pemerintah dan orang yang ingin berkredit.

¹⁰Krisnawati dkk. 2009, *Analisis Persepsi Developer Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KRP) Bank XYZ Cabang Bogor*, Jurnal Manajemen & Agribisnis, Vol. 6 No, 1 hal. 1.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Status Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Utang KPR dijaminan sebagai kredit pemilikan rumah dengan cara seseorang yang ingin memiliki rumah dengan cara kredit tersebut harus berkaitan dengan syarat-syarat yang jelas Hak Tanggungan (HT). Ini juga sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria) jo. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), bahwa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai bisa dijadikan jaminan atas utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Bank dapat mengeksekusi jaminan tersebut, karena telah diberikan hak untuk mengeksekusi dalam UUHT, apabila debitur cidera janji. Demikian seperti diatur dalam pasal 20 ayat (1) UUHT: Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Bentuk Perjanjian Serta Akibat Hukum Dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bentuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan melibatkan beberapa pihak baik dari Nasabah selaku debitur, Bank sebagai penyedia jasa keuangan yang disebut kreditur serta Developer selaku penyedia/pelaku usaha perumahan. Di dalam proses ini tidak terlepas dari adanya hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait berupa perjanjian dan kesepakatan untuk melakukan hak serta kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian yang telah disepakati. Kesepakatan itu menimbulkan adanya tanggungjawab hukum yang mengikat

diantara para pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Apabila dalam kepentingan tersebut terjadi kesalahan dan para pihak melanggar perjanjian serta yang dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Istilah kredit berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya atau *credo* yang berarti saya percaya. Jadi hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara para pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian. Adapula yang diartikan KPR sebagai salah satu bentuk dari kredit konsumeryang 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 penambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.

4.2. Saran

Kredit pemilikan Rumah (KPR) yang dibuat adalah untuk meringankan masyarakat yang tidak mampu secara finansial untuk membayar secara langsung sehingga untuk dapat menempati rumah kredit tersebut maka harus adanya perjanjian yang dibuat namun ketika seseorang tidak dapat membayar, seharusnya pemerintah dapat memahami dan dengan perjanjian yang tidak membentkan kepada masyarakat agar masyarakat dapat tinggal, akan tetapi bila dilihat dari peraturan yang sudah jelas mengatur bahwa kesesuaian itu sudah dapat menjadi pedoman. Maka pemerintah dan pihak-pihak yang terkait dapat memberikan keringan yang luas untuk dapat membantu rakyat dan masyarakat yang dibawah rata-rata penghasilan dan tidak memberatkan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Muhamad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 365.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan*

Ekonomi), Bandung: Mandar Maju, hlm. 229.

Sudargo Gautama, 1995, *Indonesian Business Law*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 76.

Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dan Praktik*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 64.

Krisnawati dkk. 2009, *Analisis Persepsi Developer Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KRP) Bank XYZ Cabang Bogor*, Jurnal Manajemen & Agribisnis, Vol. 6 No, 1 hal. 1

Sudargo Gautama, 1995, *Indonesian Business Law*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 76.

Munir Fuady, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dan Praktik*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 64.

Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 70.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* Jilid I Hukum Tanah Nasional, cet. IX edisi revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 421.

Sri Soedewi M. Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 47