

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Pembangunan perumahan merupakan hal yang penting bagi kesejahteraan rakyat karena peningkatan jumlah penduduk menyebabkan tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan semakin meningkat. Iwan Suprijanto yang merupakan Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyatakan bahwa capaian Program Sejuta Rumah per tanggal 31 Maret 2022 sudah mencapai 159.372 unit atau 15,9 persen. Capaian pembangunan rumah tersebut berasal dari rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebanyak 117.532 unit dan rumah untuk non MBR 41.840 unit. kebijakan ini dibuat untuk mendorong perekonomian diberbagai sektor industri sehingga masyarakat mampu meningkatkan daya beli rumah di Indonesia.¹

Kebutuhan akan tempat tinggal yang memenuhi syarat layak huni yang disebut rumah dapat dipenuhi dengan mudah pada saat ini. Kebutuhan tersebut semakin hari semakin meningkat seiring dengan kebutuhan rumah oleh warga masyarakat. Kebutuhan rumah tersebut dapat dipenuhi melalui berbagai cara, antara lain penyediaan lahan, pembangunan perumahan oleh pengembang, penyediaan lahan siap huni per kapling dan lain sebagainya. Kebutuhan rumah merupakan masalah bagi warga secara individu dan masalah nasional. Semakin

¹ Kementerian PUPR Optimis Program Sejuta Rumah Meningkatkan Usai Idul Fitri, <https://perumahan.pu.go.id/news/kementerian-pupr-optimis-program-sejuta-rumah-meningkat-usai-idul-fitri> diakses tanggal 16 Desember 2022 pukul 06.40 WIB

terpenuhinya kebutuhan papan tersebut menunjukkan kesejahteraan masyarakat semakin

meningkat dan merupakan bagian dari keberhasilan pembangunan. Sektor perekonomian menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan pembangunan.

Saat ini harga rumah selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya sehingga semakin lama seseorang membeli rumah maka semakin mahal juga biaya kepentingan yang dibutuhkan dan semakin cepat seseorang memiliki rumah maka akan membantu keuangan di masa mendatang.² Solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan kredit untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat. Penyediaan kredit tersebut untuk mewujudkan tersedianya papan yang terjangkau oleh warga masyarakat yang membutuhkan, namun juga tetap memberikan keuntungan bagi para pengembang. Pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama untuk golongan masyarakat kelas menengah ke bawah yang tidak mampu membeli secara tunai, dengan cara pembelian secara kredit melalui lembaga perbankan.

Kebutuhan akan tempat tinggal yang memenuhi syarat layak huni yang disebut rumah dapat dipenuhi dengan mudah pada saat ini. Kebutuhan tersebut semakin hari semakin meningkat seiring dengan kebutuhan rumah oleh warga masyarakat. Kebutuhan rumah tersebut dapat dipenuhi melalui berbagai cara, antara lain penyediaan lahan, pembangunan perumahan oleh pengembang, penyediaan lahan siap huni per kapling dan lain sebagainya. Kebutuhan rumah merupakan masalah bagi warga secara individu dan masalah nasional. Semakin terpenuhinya kebutuhan papan tersebut menunjukkan kesejahteraan masyarakat

² Take Over KPR, Apa Saja Syarat dan Cara Mengurusnya”, <https://www.cermati.com/artikel/take-over-kpr-apa-saja-syarat-dan-cara-mengurusnya> diakses tanggal 16 Desember 2022 pukul 06.38 WIB

semakin meningkat dan merupakan bagian dari keberhasilan pembangunan. Sektor perekonomian menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan pembangunan.

Solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan kredit untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat. Penyediaan kredit tersebut untuk mewujudkan tersedianya papan yang terjangkau oleh warga masyarakat yang membutuhkan, namun juga tetap memberikan keuntungan bagi para pengembang. Pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama untuk golongan masyarakat kelas menengah ke bawah yang tidak mampu membeli secara tunai, dengan cara pembelian secara kredit melalui lembaga perbankan. Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut.³

Kredit adalah pembayaran dari suatu pembelian yang dilakukan secara di angsur atau di bayar secara bertahap. Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

³ Devi Setiawan dan Widyarini Indriasti Wardani, Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang, Notary Law Research, Vol. 3, No. 01, Desember 2021, hlm.54.

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah salah satu produk bank, di antara banyak lainnya. Perumahan bersubsidi adalah bagian dari program pemerintah untuk mendorong berbagai kelompok untuk memiliki atau membeli rumah sehat dasar (RSH) dari masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi tidak dibayarkan secara kredit maupun melalui uang muka.⁴

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan

Pemberian kredit tersebut disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan langsung kepada

⁴ Joko Saputro, Mohamad Fajri Mekka Putra, Pengesahan Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Oleh Notaris Yang Bukan Pembentuk Surat Pernyataan, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 3 Juli 2022

konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan penting sebagai salah satu penggerak pembangunan ekonomi di suatu negara. Bank merupakan suatu tempat bagi masyarakat untuk menyimpan dananya yang semata-mata dilandasi oleh kepercayaan bahwa uangnya akan diperoleh kembali pada waktunya dan disertai imbalan berupa bunga. Hal tersebut dapat diartikan bahwa eksistensi bank itu sendiri sangat bergantung pada kepercayaan masyarakat, semakin tinggi kepercayaan masyarakat maka akan semakin tinggi pula masyarakat yang menyimpan uang pada bank dan menggunakan jasa-jasa perbankan yang lain. Kegiatan perbankan khususnya dalam pemberian kredit memiliki risiko tinggi dalam pelaksanaannya. Kepercayaan sebagai unsur terpenting dalam kredit memberikan kewajiban bagi bank untuk memiliki kemampuan mengelola risiko yang timbul dari perjanjian kredit. Terlebih lagi bahwa risiko ini merupakan tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun risiko yang tidak disengaja.⁵

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (*debitur*)

⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 114

agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.⁶ Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak Bank.

Namun, harga rumah tidaklah murah yang membuat seseorang dapat memiliki rumah secara cepat dan membelinya secara tunai. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, sekarang banyak diadakan penyediaan dana perkreditan melalui bank bank pemerintah maupun swasta. Dalam hal ini bank menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut.⁷

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (*debitur*) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.⁸

⁶ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

⁷ Devi Setiawan dan Widyarini Indriasti Wardani, *Op.Cit*, hlm.54.

⁸ Slamet Ristanto, *Op.Cit*, hlm. 21.

Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.⁹ Perjanjian kredit merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditor dan debitor dengan jangka waktu kredit yang cukup lama.

Pada setiap perjanjian yang terjadi dapat dipastikan akan timbul suatu permasalahan-permasalahan/kendala-kendala, baik yang terjadi sebelum waktu perjanjian telah lahir, pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan dan/atau maupun setelah perjanjian itu lahir/ dilaksanakan. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”.¹⁰

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual

⁹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, 2014, hlm. 8

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 2

beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.¹¹

Perjanjian yang dibuat mengacu pada Pasal 1313 KUH Perdata, yakni suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Selain mengacu kepada Pasal 1313 KUH Perdata, juga mengacu kepada surat pemesanan. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa wujud prestasi ada 3, yaitu berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa memberikan sesuatu dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.¹² Melaksanakan perjanjian berarti menunjukkan niat baik untuk bersama-sama melindungi kepentingan pemilik modal dan mitra bisnis. Dalam doktrin hukum positif, doktrin tersebut diadopsi oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.¹³

Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitor mencari jalan keluar dengan cara, menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 127

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004., hlm. 323. .

¹³ Ridwan Khairandy, "*Hukum Kontrak Indonesia*", UII Press, Yogyakarta: 2013, hlm. 113.

debitor antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Meskipun kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank. Pengalihan hak atas tanah tersebut, dilakukan di depan pejabat yang berwenang yaitu pihak bank dan notaris yang ditunjuk.

Dalam perjanjian tersebut perlu dimuat redaksi menjelaskan bahwa untuk memudahkan pihak ketiga dalam melakukan segala macam tindakan hukum apapun terhadap bangunan rumah, maka Debitur lama dengan akta tersendiri menyatakan memberi kuasa penuh kepada pihak ketiga, kuasa tersebut tidak bisa dibatalkan atau dicabut kembali oleh pihak kesatu tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pihak kedua, juga tidak dapat gugur karena terjadinya sebab apapun yang dapat menggugurkan suatu kuasa, karena kuasa tersebut walaupun dituangkan dalam akta tersendiri, akan tetapi merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dimana perjanjian ini tidak akan ada artinya tanpa disertai dengan kuasa-kuasa tersebut, kuasa mana antara lain untuk: menguasai, mengurus dan memanfaatkan/mengelola tanah dan bangunan rumah seluas-luasnya, dimana-mana terhadap siapapun dalam keadaan bagaimanapun juga.

Dari penjelasan pasal di Akta tersebut pihak ketiga mendapatkan kepastian untuk melakukan pengambilan sertifikat rumah, mengurus, dan menjual dengan

surat kuasa yang telah di tanda tangan Debitur lama dan di saksi oleh notaris. Hal tersebut bisa memudahkan pihak ketiga dalam menyelesaikan masalah hukum terkait dengan rumah tersebut. Namun dari sisi yang dimungkinkan bisa terjadi masalah adalah bilamana sertifikat tersebut tidak di ambil pihak ketiga sendiri. Pihak ketiga walaupun mendapatkan kuasa dari Debitur lama apabila diumpamakan Debitur lama ada itikad tidak baik, Debitur lama selaku pemberi kuasa juga bisa mengambil atau melakukan hal hukum terhadap sertifikat rumah tersebut ketika sudah terjadi pelunasan, Tetapi dalam hal itu bilamana Debitur lama memegang Bukti Pelunasan, karena untuk mengambil sertifikat rumah itu sendiri diperlukan bukti pelunasan dari Bank.

Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi debitor penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitor penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank sebagai pemberi kredit.

Sertifikat ataupun agunan kredit tersebut masih tetap atas nama pihak pertama yang mengalihkan hak kredit tersebut. Bila pihak penerima pengalihan hak tersebut masih terus melanjutkan kredit rumah yaitu dengan tetap membayar cicilan kredit pemilikan rumah atas nama pihak pertama yang terikat dengan bank pemberi kredit yang jangka waktu kreditnya masih cukup lama, sehingga timbul permasalahan di kemudian hari dengan pihak bank pemberi kredit. Apabila kredit

telah lunas ataupun dilunasi untuk segala administrasi menyangkut kredit tersebut pihak bank masih tetap mensyaratkan pihak pemberi pengalihan hak tersebut harus hadir untuk menyelesaikan masalah administrasi sehingga dengan adanya syarat-syarat tersebut sering kali menyulitkan pihak penerima pengalihan hak kredit tersebut karena pada saat itu pihak pemberi pengalihan kredit tersebut mungkin sudah meninggal dunia atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya.

Hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal ini pihak penerima pengalihan kredit. Hal yang demikian terjadi di masyarakat karena kurangnya pengetahuan mengenai seluk beluk oper kredit. Banyak yang menganggap bahwa dengan bukti lunas antara pembeli dan penjual saja urusan jual beli sudah selesai. Jual beli secara kredit ini tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja tetapi juga melibatkan pihak bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan. Jaminan yang lahir dalam perjanjian jual beli ini menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan yaitu hak tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada piutang tertentu¹⁴.

Pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahwa pengalihan hak/oper kredit sering terjadi

¹⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

di masyarakat di mana para pihak yang melakukan jual beli tanpa sepengetahuan pihak bank. Perjanjian jual beli yang terjadi antara debitur dan pihak ketiga, di mana cicilan kredit pemilikan rumah tetap dibayar oleh pihak ketiga sampai lunas walaupun masih atas nama pihak pertama (penjual). Pada saat pengambilan sertifikat yang disimpan di bank sebagai agunan, oleh pihak ketiga pengambilan sertifikat tersebut memakai surat kuasa dan diketahui oleh pejabat negara yaitu notaris.

Ketidakpastian hukum dan kewenangan bagi pihak ketiga akan berakibat munculnya berbagai masalah hukum baru dengan pihak Bank pemberi kredit, terutama saat pengambilan sertifikat yang digunakan sebagai jaminan atau agunan yang disimpan oleh Bank. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi menyatakan bahwa :

“Pasal 74 ayat (1) Debitur/Nasabah wajib memanfaatkan Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum sebagai tempat tinggal atau hunian sesuai dengan surat pernyataan Pemohon KPR Bersubsidi”

“Pasal 74 ayat (3) Pemberhentian KPR Bersubsidi oleh Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan dalam hal:

- a. pindah tugas atau tempat kerja yang dibuktikan dengan surat keputusan pindah tugas atau tempat kerja ke kota/kabupaten lain;
- b. pindah tempat tinggal karena terkena pemutusan hubungan kerja yang dibuktikan dengan surat keputusan pemutusan hubungan kerja;

Pasal 74 ayat (4) Debitur/Nasabah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengembalikan dana kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh melalui Bank Pelaksana.

Pasal 74 ayat (5) Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:

- a. pewarisan;
- b. telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Umum Tapak;

- c. telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk Sarusun Umum;
- d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
- e. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Pasal 74 ayat (6) Pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, huruf c, dan huruf d hanya dapat dilakukan kepada MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Cicilan kredit yang dibayar sampai lunas oleh pihak ketiga masih atas nama debitur lama, sehingga kredit telah lunas, pihak Bank tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi agunan kepada pihak ketiga tersebut secara mudah. Pihak Bank akan mensyaratkan kehadiran debitur lama sebagai pihak yang melakukan Perjanjian Kredit dengan Bank. Dalam hal ini akan menimbulkan permasalahan apabila debitur lama sudah meninggal, pindah atau tidak diketahui lagi keberadaannya. Maka pihak ketiga sebagai penerima pengalihan KPR yang akan mengalami kerugian. Adapun kasus dalam penelitian ini adalah adanya perumahan yang over kredit dibawah lima tahun dan tanpa sepengetahuan pihak. Pelaksanaan over kredit hanya melalui perantara notaris atau dibawah tangan. Sehingga mengalihkan perumahan tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi Pasal 74 ayat yang mengalihkan rumahnya sebelum lima tahun.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis mengkaji dan menulis skripsi berjudul **“Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian jual beli rumah bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi.

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini maka kita bisa tau bagaimana cara atau tindakan pada masa yang akan datang apabila terjadi sengketa atau permasalahan yang sama pada kasus ini.

1. Secara Teoritis

Dari adanya penelitian diharapkan mampu memberikan manfaat yang berguna dan juga bisa untuk menghasilkan paradigma baru, serta memotivasi untuk pola pemikiran bagi mahasiswa.

2. Secara Praktis

Dengan adanya penelitian ini maka kita bisa mengetahui cara atau tindakan pada masa yang akan datang terkait dengan perjanjian jual beli rumah bersubsidi berdasarkan Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian adalah persetujuan yang dirumuskan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban.¹⁵ Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban, suatu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁶

Perjanjian didefinisikan sebagai kontrak antara pihak-pihak yang dapat ditegakkan di Pengadilan. Dengan demikian suatu perjanjian idealnya melindungi kepentingan semua pihak sehingga itu adalah perjanjian yang adil.¹⁷ Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal, sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.¹⁸

¹⁵ Kusumohamidjojo Budiono, *Dasar-dasar Merancang kontrak*, Gramedia Widiasarana, Jakarta, 1998, hlm. 6.

¹⁶ R Subekti, *Aspek-aspek Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 5.

¹⁷ Subramanian Nary, “Representing and Reasoning About Agreements More Agreeably”, *Jurnal West Law*, diakses melalui <http://fh.unri.ac.id/index.php/pepustakaan/>, pada tanggal 13 Januari 2018, diterjemahkan oleh Google Translate.

¹⁸ H Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 107.

Pada Bab 1 Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa perikatan lahir dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan dalam bentuk perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Sedangkan perikatan yang bersumber dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia, berdasarkan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dibagi atas dua, yaitu¹⁹:

- a. Perbuatan manusia yang sesuai hukum/halal; dan
- b. Perbuatan manusia yang melanggar hukum.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan yang dapat dibuat secara lisan maupun tertulis antara dua orang atau lebih kepada satu orang lain atau lebih, dimana masing-masing pihak berjanji atau menaati apa yang tersebut dalam persetujuan. Perjanjian didasarkan oleh kata sepakat yang dapat menimbulkan perbuatan dan akibat hukum dalam melaksanakan hak dan kewajiban. adanya hubungan timbal-balik antara kedua belah pihak, salah satu pihak adalah yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah yang berhak atas prestasi tersebut.

Di dalam perkembangannya, perjanjian sangat dibutuhkan untuk mengikat para pihak dalam hubungan hukum. Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian di defenisikan sebagai: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"²⁰. Didalam suatu perjanjian terdiri dari dua pihak atau lebih. Pihak-pihak dalam perjanjian

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 4.

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perikatan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 91-92.

dapat berupa manusia pribadi (*naturlijk person*) dan badan hukum (*Recht person*)²¹. Objek perjanjian adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.²² Untuk itu setiap perjanjian (kontrak) yang disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik dan adil bagi semua pihak.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu : a) adanya kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian, b) para pihak harus cakap, c) perjanjian menyepakati suatu hal, dan d) sebab yang halal.²³ Standar moral yang menuntut tiap individu menepati janji mereka tentu memiliki pengaruh penting pada perkembangan hukum kontrak. “Subekti memberikan definisi “Perjanjian” adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji dengan seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴ Pada dasarnya perjanjian kerjasama ini berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak yang bersangkutan. Rumusan hubungan perjanjian senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui proses negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk adanya kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar tersebut.²⁵

²¹ Dasrol, *Hukum Ekonomi*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2017, hlm.158.

²² Dasrol, *Loc.cit*

²³ I Gusti Ngurah Anom, *Adendum Kontrak Perspektif Hukum Perjanjian*, Jurnal Advokasi Vol. 5 No.2 September 2015, hlm. 184.

²⁴ Agus Yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*”, Kencana Jakarta, 2010,hlm. 15.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, “*Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*”, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 1.

Pada prinsipnya, suatu perjanjian atau kontrak mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Karena itu, menurut hukum, perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan, di samping berbagai sumber-sumber lainnya. Dan, dalam kehidupan manusia sehari-hari sangat banyak dibuat perjanjian mulai dari perjanjian yang sederhana sampai kepada perjanjian-perjanjian yang canggih-canggih, bahkan sampai ada juga perjanjian yang dibuat antar Negara. Bahkan menurut hukum, tingkatan mengikatnya perjanjian sama dengan kekuatan mengikatnya undang-undang, yang kemudian muncul istilah bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang bagi yang membuatnya. Dalam hal ini, pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”²⁶

2.1.2 Syarat-Syarat Perjanjian

Ilmu hukum mengenal empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian. Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukan, syarat terjadinya suatu perjanjian atau persetujuan yang sah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

1) Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Sepak merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau konsensus

²⁶ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 169.

mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan kehendak pihak lain.²⁷

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.²⁸
- d) Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu, maksudnya bahwa dalam membuat suatu perjanjian apa yang diperjanjikan atau objek perjanjiana harus suatu hal atau barang yang jelas.

4) Sebab yang halal

²⁷ Maryati Bachtiar, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru, 2007, hlm.60.

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.17.

Syarat sah nya suatu perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melainkan isi atau tujuan perjanjian tersebut. Hal ini dikarenakan Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang di perhatikan adalah isi perjanjian itu.²⁹

2.1.3 Asas-asas dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal ada beberapa macam asas, yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Sesuai dengan artinya konsensualisme adalah kesepakatan, maka asas ini menetapkan bahwa terjadinya suatu perjanjian setelah terjadinya kata sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kesepakatan maka perjanjian menjadi sah dan mengikat kepada para pihak dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian. Asas ini dijumpai dalam Pasal 1320 KUH Perdata.³⁰

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja dan macam apa saja, asalkan perjanjiannya tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dalam KUH Perdata asas konsensualisme terdapat dalam pasal 1339. Dengan asas

²⁹ Maryati Bachtiar, *Op. Cit*, hlm. 66.

³⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, PT. Rineke Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 164.

konsensualisme mempengaruhi terhadap sifat hukum perjanjian, yaitu bersifat terbuka.³¹

c. Asas Kepribadian

Asas kepribadian diatur dalam pasal 1315 KUH Perdata jo Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menentukan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Pasal ini memberikan pedoman terhadap siapa saja bahwa suatu perjanjian sudah semestinya hanya mengikat para pihak sendiri.³² Konsekuensi dari asas kepribadian adalah, pihak ketiga tidak dapat dimasukkan dalam perjanjian karan pihak tersebut berada diluar perjanjian dantidak mungkin memberikan kata sepakat.

d. Asas Itikad Baik

Dalam teori-teori perjanjian terdapat didalamnya asas-asas hukum perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata, salah satunya adalah asas itikad baik (*good faith*) yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.³³ Asas itikad baik berkenaan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas itikad baik dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

³¹ Gatot Supramono, *Loc.cit.*

³² Maryati Bachtiar, *Op.Cit*, hlm. 71.

³³Ricardo Simanjuntak, "Asas-asas Utama Hukum Kontrak Dalam Kontrak Dagang Internasional: Sebuah Tinjauan Hukum", Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 27, No. 24, Tahun 2008, hlm.43.

maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus memperhatikan dan mematuhi norma kepatuhan, kebiasaan, dan Undang-undang guna memenuhi tuntutan keadilan seperti yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.³⁴

e. Asas Keadilan

Asas keadilan lebih tertuju pada isi dari perjanjian bahwa isi perjanjian harus mencerminkan adanya keadilan pada kedua belah pihak yang berjanji. Isi perjanjian harus seimbang antara hak dan kewajiban masing-masing pihak. Tidak ada perbuatan penekanan fisik maupun psikis sewaktu membuat perjanjian. Asas ini diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata.

f. Asas Kepastian hukum

Perjanjian sebagai figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ininterungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.³⁵

g. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan dalam perjanjian juga tidak kalah pentingnya dengan asas-asas yang lain tersebut. Dalam asas ini para pihak yang

³⁴ Maryati Bachtiar, *Op.Cit*, hlm. 70.

³⁵ Maryati Bachtiar, *Op.Cit*, hlm. 73.

melakukan perjanjian masing-masing harus salingpercaya satu sama lainnya. Kepercayaan itu menyangkut saling memenuhi kewajiban seperti yang diperjanjikan.

2.1.4 Berakhirnya perjanjian

Setelah perjanjian dilaksanakan kemudian perjanjian diakhiri.

Berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan:³⁶

- 1) Ditentukan oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian.
- 2) Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.
- 3) Karena adanya suatu peristiwa tertentu, misalnya salah satu pihak meninggal dunia.
- 4) Karena putusan hakim.
- 5) Karena tujuan perjanjian telah tercapai.
- 6) Dengan persetujuan para pihak.

2.2. Kredit Pemilikan Rumah

Kata kredit berasal dari bahasa latin, yaitu credere yang berarti kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan dalam penundaan pembayaran, baik penundaan utang piutang maupun penundaan jual beli. Kebutuhan akan tempat tinggal yang memenuhi syarat layak huni yang disebut rumah dapat dipenuhi dengan mudah pada saat ini. Kebutuhan tersebut semakin hari semakin meningkat seiring dengan kebutuhan rumah oleh warga masyarakat. Kebutuhan rumah tersebut dapat dipenuhi melalui berbagai cara, antara lain penyediaan lahan, pembangunan perumahan oleh

³⁶ R Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 21.

pengembang, penyediaan lahan siap huni per kapling dan lain sebagainya. Kebutuhan rumah merupakan masalah bagi warga secara individu dan masalah nasional. Semakin terpenuhinya kebutuhan papan tersebut menunjukkan kesejahteraan masyarakat semakin meningkat dan merupakan bagian dari keberhasilan pembangunan. Sektor perekonomian menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan pembangunan.

Solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan memberikan kredit untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat. Penyediaan kredit tersebut untuk mewujudkan tersedianya papan yang terjangkau oleh warga masyarakat yang membutuhkan, namun juga tetap memberikan keuntungan bagi para pengembang. Pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama untuk golongan masyarakat kelas menengah ke bawah yang tidak mampu membeli secara tunai, dengan cara pembelian secara kredit melalui lembaga perbankan. Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut.³⁷

Kredit adalah pembayaran dari suatu pembelian yang di lakukan secara di angsur atau di bayar secara bertahap. Di Indonesia terdapat dua jenis

³⁷ Devi Setiawan dan Widyarini Indriasti Wardani, Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang, Notary Law Research, Vol. 3, No. 01, Desember 2021, hlm.54.

Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah salah satu produk bank, di antara banyak lainnya. Perumahan bersubsidi adalah bagian dari program pemerintah untuk mendorong berbagai kelompok untuk memiliki atau membeli rumah sehat dasar (RSH) dari masyarakat berpenghasilan rendah. Subvensi tidak dibayarkan secara kredit maupun melalui uang muka.³⁸

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan

Pemberian kredit tersebut disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT BTN) adalah salah

³⁸ Joko Saputro, Mohamad Fajri Mekka Putra, Pengesahan Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Oleh Notaris Yang Bukan Pembentuk Surat Pernyataan, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 3 Juli 2022

satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (*debitur*) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.³⁹ Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak Bank.

Seorang Debitur tidak diwajibkan untuk membayar utangnya secara tunai akan tetapi ia diberikan kepercayaan oleh Undang-undang untuk membayar secara bertahap atau mencicil. Oleh karena itu dasar dari kegiatan pemberian kredit adalah kepercayaan.⁴⁰ Kredit adalah penyediaan uang atau

³⁹ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

⁴⁰ Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi Keempat Cetakan Kesebelas, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Umum, 2007, hlm. 12.

tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian Kredit diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditur dan debitur dalam hal penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitur) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditur (sesuai kesepakatan) berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.⁴¹

Menurut Sentosa Sembiring, di dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan tidak dicantumkan secara tegas tentang dasar hukum perjanjian kredit.⁴² Akan tetapi dengan melihat pengertian dari Perjanjian Kredit tersebut maka dapat dilihat bahwa perjanjian kredit didasarkan kepada Perjanjian Pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab ke XIII khususnya pasal 1754-1769 Kitab Undang-Undang Hukum

⁴¹ Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003, hlm. 6.

⁴² Ibid.,

Perdata.⁴³ Dengan demikian pembuatan suatu Perjanjian Kredit selain dapat mendasarkan pada ketentuanketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal ketentuan memaksa (*dwingenrecht*) maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata tersebut (misalnya tentang syarat sahnya perjanjian), sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.⁴⁴

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit tersebut. Menurut CH. Gatot Wardoyo, Perjanjian Kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :⁴⁵

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa

⁴³ Ibid, hal 7

⁴⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermesa, 1987, hlm. 13-14

⁴⁵ Muhammad Djumhana, *HukumPerbankan di Indonesia*, Bandung : PT CAB, 2006, hlm. 241

rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut. Pada setiap perjanjian yang terjadi dapat dipastikan akan timbul suatu permasalahan-permasalahan/kendala-kendala, baik yang terjadi sebelum waktu perjanjian telah lahir, pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan dan/atau maupun setelah perjanjian itu lahir/dilaksanakan.

Pemberian kredit tersebut disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (*debitur*) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak

diinginkan.⁴⁶ Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak Bank.

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan

Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan sejak tahun 2018 telah dilakukan berbagai kebijakan pada periode sebelumnya terus berlanjut dan diupayakan penyempurnaannya hingga saat ini. Adapun dua program baru berbasis tabungan diterbitkan dalam kurun waktu ini, yakni program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Pada tahun 2019 ditargetkan penerbitan kredit perumahan rakyat sebanyak 234.000 unit rumah yang terbagi menjadi 84.000 unit dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, 100.000 unit

⁴⁶ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

dengan skema SSB, 14.000 unit dengan skema BP2BT, dan 36.000 unit dengan skema Tapera.

Tanggal 1 April 2020 pemerintah telah mengubah aturan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) termasuk regulasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Hal tersebut dilakukan dalam rangka melaksanakan program sejuta rumah (PSR) yang diusung pemerintah sebelumnya sekaligus mengurangi dampak ekonomi akibat pandemi Covid-19. Perubahan ini merupakan harga baru untuk subsidi rumah tahun 2020 yang diresmikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). PUPR telah menetapkan dana stimulus untuk bidang perumahan hingga Rp1,5 triliun.

Peraturan perumahan subsidi pun turut tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Perubahan aturan rumah subsidi merupakan sebuah stimulus yang disalurkan melalui skema Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) untuk 175.000 unit hunian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Stimulus tersebut merupakan salah satu usaha pemerintah bagi pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah memberikan keringanan pembayaran masyarakat berpenghasilan rendah sebesar 5 persen per tahun selama masa subsidi 10 tahun di seluruh kawasan Indonesia, kecuali provinsi Papua dan Papua Barat. Untuk kedua provinsi tersebut telah mendapatkan Subsidi Selisih Bunga sebesar 4 persen per tahun selama 10 tahun. Subsidi Selisih Bunga,

Kementerian PUPR memberikan keringanan Subsidi Bantuan Uang Muka atau uang muka pada rumah tapak sebesar 1 persen. Persyaratan yang diberikan Kementerian PUPR untuk penerima rumah subsidi yaitu, Warga Negara Indonesia (WNI), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memiliki rumah.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.Peraturan terkait Rumah Umum Tapak, untuk ukuran terkecil yaitu 60 meter persegi dengan tinggi 200 meter persegi.Sedangkan untuk luas lantai rumah diatur paling rendah 21 meter persegi dengan tinggi 36 meter persegi yang disamakan untuk Batasan luas Satuan Rumah Susun.

Presiden Joko Widodo pada tanggal 3 Juli 2019 menetapkan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman. PP 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman diundangkan oleh Menkumham Yasonna H. Laoly pada tanggal 8 Juli 2019 di Jakarta dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 121 dan Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan

Kawasan Permukiman dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6363, agar seluruh warga negara Indonesia mengetahuinya.

Pembuatan dan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilaksanakan dibawah tangan diteruskan dengan dibuatnya akta Jual Beli di hadapan PPAT disertai dengan pengikatan jaminan oleh Notaris/PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Realisasi kredit yaitu setelah dokumen-dokumen kredit lengkap maka segera petugas Loan Transaction Service (LTS) bertanggung jawab mengadministrasikan, menjalankan dan memelihara dana pinjaman nasabah dan memantau semua pembayaran kepada pihak ketiga, termasuk notary fee.

Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut. Pada setiap perjanjian yang terjadi dapat dipastikan akan timbul suatu permasalahan-permasalahan/kendala-kendala, baik yang terjadi sebelum waktu perjanjian telah lahir, pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan dan/atau maupun setelah perjanjian itu lahir/dilaksanakan.

Selanjutnya Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit

Perumahan Bank (KP-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Kredit Perumahan Bank selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank (persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikutan tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon. Kredit Pemilikan Rumah terdiri atas 2 bagian yaitu:

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.3. Over Kredit

Over Kredit adalah proses pengalihan kredit dari pihak debitur lama ke pihak debitur baru. Dalam melakukan over kredit, terdapat beberapa cara yaitu sebagai berikut :

a. Proses Resmi melalui Bank

Pada proses ini, pihak ketiga dan debitur menghubungi pihak bank untuk melakukan proses over kredit. Pihak bank akan melakukan analisa terhadap kemampuan financial dari pihak ketiga untuk meneruskan angsuran pinjaman tersebut. Analisanya mirip dengan analisa pemberian kredit pada umumnya. Jadi ada kemungkinan permohonan pihak ketiga akan ditolak oleh bank apabila hasil analisa bank menunjukkan pihak ketiga tidak cukup mampu dan kredibel untuk meneruskan angsuran dimaksud. Apabila aplikasi pihak ketiga disetujui, bank akan mengenakan biaya over kredit dan biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya notaris dan asuransi. Pihak ketiga kemudian akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama. Pihak ketiga kemudian akan menanda-tangani Perjanjian Kredit baru atas nama dirinya, berikut akta jual beli dan pengikatan jaminan (SKMHT). Proses ini merupakan proses yang paling terjamin secara hukum. Namun pada saat ini, Proses over kredit tidak dibenarkan lagi oleh pihak Bank dengan alasan agar subsidi tepat sasaran. Jadi hal ini berlaku hanya pada KPR bersubsidi sebaliknya dalam KPR non subsidi hal ini tidak berlaku atau over kredit masih dapat dilakukan.

b. Proses Melalui Notaris Pada proses ini, Debitur dan Pihak Ketiga menghubungi notaris dan menyampaikan maksud Anda untuk melakukan over kredit atas rumah penjual. debitur dan pihak ketiga diwajibkan menyertakan dokumen pendukung antara lain : 1) Fotokopi Perjanjian Kredit 2) Fotokopi Sertifikat yang ada stempel bank-nya 3) Fotokopi IMB 4) Fotokopi PBB yang sudah dibayar 5) Fotokopi bukti pembayaran angsuran 6) Asli buku tabungan bernomor rekening untuk pembayaran angsuran 7) Data penjual dan pembeli, misalnya KTP, Kartu Keluarga, Buku nikah dan sebagainya. Notaris kemudian membuat Akta Pengikatan Jual beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut Surat Kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat. Kemudian Debitur membuat Surat Pernyataan/Pemberitahuan bahwa telah terjadi alih kewajiban dan hak atas kredit dan agunan dimaksud. Surat pernyataan ini ditujukan kepada bank. Jadi sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka Debitur tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada bank. Kemudian dilakukan pembuatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli oleh Notaris dan selanjutnya Debitur dan Pihak Ketiga mendatangi Bank pemberi KPR dan menyerahkan dokumen yang diperoleh dari Notaris. Pada proses ini transaksi yang terjadi cenderung aman secara hukum karena dilaksanakan di depan pejabat Negara yang berwenang yaitu notaris.

- c. Proses Dibawah Tangan Debitur melakukan jual beli rumah dengan pihak ketiga hanya dengan bukti kuitansi saja. Selanjutnya pihak ketiga mengangsur rumah itu sebagaimana yang dilakukan oleh debitur sebelumnya atas nama debitur itu sendiri. Biayanya memang relatif murah karena hanya berupa biaya materai untuk kuitansi.

2.4. Perjanjian Jual Beli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”.⁴⁷

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa

⁴⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 2

disebut unsur *naturalia*.⁴⁸ Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :⁴⁹

1. Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
2. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.
3. Benda tidak bergerak Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

2.5. Wanprestasi

2.5.1 Konsep Wanprestasi

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan yang diharapkan dalam mengadakan perjanjian adalah terpenuhinya prestasi. Menurut pasal 1234 KUH Perdata suatu prestasi dapat berupa:

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu ;
3. Tidak berbuat sesuatu.

⁴⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 127

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

Jika seseorang berutang dan tidak memenuhi kewajibannya, menurut hukum orang tersebut dikatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pengelola dan penyewa. Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵⁰

Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya baik lalai, ingkar janji, melanggar perjanjian maupun berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Menurut J Satrio, wanprestasi terjadi ketika kreditur tidak memperoleh apa yang diperjanjikan oleh pihak lawan. Debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya.⁵¹

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji.⁵² Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasi yang merupakan kewajibannya, atau tidak

⁵⁰ Afrilian Perdana, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, Jurnal Ilmu Hukum , ISSN 2302 0180, Universitas Syah Kuala, hlm. 52-57.

⁵¹ J Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 2001, hlm. 314.

⁵² R Setiawan, *Op. Cit. hlm. 17*.

melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

2.5.2 Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:⁵³

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikanya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

2.5.3 Akibat Adanya wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagaimana dikemukakan berikutini:⁵⁴

- a) Perikatan tetap ada
Kreditor masih tetap dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila terlambat memenuhi prestasi.
- b) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1234 KUH Perdata)
- c) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halanga ini timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor. oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

⁵³ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm.

⁵⁴ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 180.

- d) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.

2.6. Perbuatan Melawan Hukum

2.6.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.⁵⁵

Perbuatan melawan hukum sudah di kenal oleh manusia sejak manusia mulai mengenal hukum. Karena itu, tindakan dan karenanya ketentuan hukum tertua di dunia ini, meskipun pengakuan tentang perbuatan melawan hukum sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri masih relative baru. Bahkan, dalam Kitab Hukum tertua di dunia yang pernah diketahui dalam sejarah, yaitu Kitab Hukum Hammurabi, yang telah dibuat lebih dari 4.000 (empat ribu) tahun yang lalu, telah terdapat beberapa pasal di dalamnya yang mengatur akibat hukum seandainya seseorang melakukan perbuatan tertentu yang sebenarnya tergolong ke dalam perbuatan melawan hukum.

⁵⁵ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

Namun demikian, dalam perkembangannya ternyata terhadap perbuatan melawan hukum ini terdapat beberapa variasi dari 1 (satu) Negara atau dari 1 (satu) sistem hukum ke Negara atau sistem hukum lainnya. Berikut ini perkembangan sejarah di Negara Belanda dan di Indonesia:

Periode terdahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis sematamata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Lihat putusan Hoge Raad negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindenbaum vs Cohen. Dengan demikian, sejak tahun 1919 tindakan *onrechmatige daad* tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai *onwetmatige daadi* saja

Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan Hoge Raad 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:⁵⁶

- 1) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;

⁵⁶ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 170.

- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan Hoge Raad 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Menurut Marian Daruz Badruzaman, menggunakan teminologi "Perbuatan Melawan Hukum" dengan mengatakan bahwa pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu pasal 1365 KUH Perdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan Undang-Undang.

Perbuatan melawan hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah

“perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa Negara atau yang disebut dengan “onrechtmatige overheidsdaad” juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda. Maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Sedangkan menurut Sudargo Gautama, pada dasarnya perbuatan melawan hukum adalah kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun dapat juga merupakan suatu kecelakaan.

- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
- f. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

2.6.2 Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut: Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan

aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).

a. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya. Kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak), karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “-causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut: 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. C. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

d. Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁵² 1) Ada unsur kesengajaan, atau 2) Ada unsur kelalaian, dan 3) Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

e. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian perbuatan melawan hukum di samping kerugian

materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang.

f. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan melawan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “but for” atau “sine qua non”.

Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian

terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melanggar hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.⁵⁷

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (proximate cause). Proximate cause merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

- g. Kelalaian atau kurang hati-hati Perlu juga diperhatikan bahwa pengertian dan konsep kelalaian dalam perbuatan melawan hukum adalah kelalaian perdata, yang dalam hal ini sangat berbeda dengan pengertian dan konsep kelalaian dalam bidang hukum pidana. Jadi, bisa saja misalnya apa yang dalam perbuatan melawan hukum (perdata) dikategorikan sebagai suatu “kelalaian”.
- h. Tentang kelalaian itu sendiri dikenal beberapa tingkatan dengan konsekuensi hukum yang saling berbeda-beda. Pada umumnya tingkatan kelalaian tersebut adalah sebagai berikut:
 - 1) Kelalaian ringan (*slight negligence*)

⁵⁷ Sakkirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011, hlm. 135.

- 2) Kelalaian biasa (*ordinary negligence*), dan
- 3) Kelalaian beras (*gross negligence*).

Dalam ilmu hukum diajarkan bahwa agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, haruslah memenuhi unsur pokok sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan.
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut.
- 4) Adnya kerugian bagi orang lain.
- 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan oerbuatan dengan kerugian yang timbul.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang berarti penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

3.2. Sumber Data

Bahan hukum adalah segala materi yang menjadi obyek penelitian yang terdiri dari bahan hukum primer dan hukum sekunder. Bahan hukum primermadalah bahan hukum yang bersifat mengikat, otoritatif berupa peraturan perundang- undangan, yurisprudensi, dan perjanjian. Adapun penjelasan mengenai data yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu data yang diambil dari sumber aslinya yang berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.⁵⁸Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat auturitatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam

⁵⁸ Peter.Mahmud.Marzuki, *.Penelitian.Hukum*, .Kencana.Prenada, .Jakarta, .2005., hlm. 142.

pembuatan perundang-undangan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- f. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- g. Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Rumah Bersubsidi;
- h. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, notulensi pembahasan, risalah sidang, rancangan undang-undang, naskah akademik, doktrin dan pendapat ahli,serta dapat juga diperoleh dari hasil

penelitian. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan keterangan terhadap hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya data dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, berupa buku, jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi, penelitian yang berwujud laporan dan buku-buku hukum.⁵⁹

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih dikenal dengan nama acuan bidang hukum seperti kamus, literatur dan hasil penelitian, media masa pendapat sarjana dan ahli hukum, Surat kabar, *website* dan lainnya.⁶⁰

3.3. Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah Teknik studi dokumen yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan penelitian yang dibahas.

⁵⁹*Ibid.*, hlm. 36.

⁶⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia press, Jakarta, 2004, hlm. 12.

3.4. Metode Penyajian Data

Hasil penelitian disajikan dalam bentuk uraian-uraian secara sistematis. Hasil data primer akan peneliti kumpulkan dan peneliti uji dengan beberapa sumber yang didapat dengan data sekunder, sehingga data primer dan sekunder peneliti dapatkan akan dijadikan kesimpulan dan penyajian data dihasil dan pembahasan. Penyajian data yang akan peneliti tampilkan pada bab hasil dan pembahasan sesuai dengan kebutuhan penelitian di lapangan dan merujuk kepada rumus dan tujuan permasalahan.

3.5. Metode Analisis Data

Analisis hukum adalah kegiatan penelaahan dan interpretasi atas fakta-fakta hukum yang telah diteliti ditemukan, dikaitkan dengan bahan-bahan hukum yang relevan. Analisis bahan yang digunakan pada penulisan penelitian ini adalah menggunakan metode analisa bahan secara kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan bahan dalam bentuk deskriptif-analitis. Proses analisis yang digunakan dilakukan dengan pertimbangan bahwa bahan yang dianalisis beraneka ragam, memiliki sifat dasar yang berbeda satu sama lain serta tidak mudah untuk dikuantitatifkan.

Bahan yang telah dianalisis secara menyeluruh dan mendalam tersebut merupakan satu kesatuan yang bulat dan utuh. Pengolahan dan analisis bahan hukum tersebut digunakan untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah dan penarikan kesimpulan. Dalam penulisan proposal ini, bahan hukum dari buku-buku dikumpulkan atau dikonstruksikan secara deskriptif melalui uraian kata-kata, melakukan wawancara mendalam dan pengumpulan data

sekunder seperti bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai undang-undang hasil penelitian, hasil karya dari hukum.