

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PROSES
JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT**



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Diajukan Oleh :

NANANG ANDREYANTO

C.100.040.134

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2009**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebijakan pemerintah dalam bidang ekonomi saat ini, khususnya dalam kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM) berpengaruh pada tiap individu yang sulit untuk memenuhi kebutuhan hidup. Di sisi lain, ada keinginan-keinginan individu untuk dapat memiliki kebutuhan sekunder, yaitu rumah sebagai tempat tinggal. Individu yang memiliki rumah akan merasa aman karena ada tempat tinggal.

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak di bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Rumah-rumah yang dibangun oleh pengusaha dalam suatu wilayah tertentu dijual pengusaha secara *cash* dan kredit. Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat kita. perkataan kredit tidak saja dikenal masyarakat di kota-kota besar, tetapi sampai didesa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Manusia adalah *homo economicus* dan manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan

harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki rumah.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang pokok-pokok Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah

“Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jangka tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.”¹

Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang. Dengan mendapat kredit, masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan jual beli dengan sistem kredit. Pembelian rumah secara kredit merupakan pembelian barang yang pembayarannya dapat diangsur.

Manusia meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna suatu barang yaitu rumah, ia memerlukan bantuan dalam bentuk modal. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit. Bank akan memberikan pinjaman modal dengan syarat-syarat tertentu.

Rachmadi Usman mengatakan:

”Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah seharusnya jika pemberi dan penerima kredit dengan melalui suatu lembaga mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.”²

¹ Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999. hal. 24.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan perumahan secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit. Pasal 1313 KUH Perdata 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.³ Jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik antara pihak satu dengan pihak lainnya. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴ Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa menerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.⁵

Pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah untuk membayar pembelian rumah atas dasar kepercayaan dan keyakinan bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. kedua unsur tersebut saling berkaitan.

³ Kusumohamidjojo, Budiono, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Jakarta, Gramedia Widiasarana, 1998, hal.6.

⁴ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kesepeuluh. Bandung, Citra Adiyta Bakti, 1995, hal. 2.

⁵ Thomas Suyatno, HA. Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti ananda, dan Djuhaepah T. Marala, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1999, Hal. 40.

Keamanan atau *safety* yang dimaksud adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan itu menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pengembalian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima.⁶

Ada tiga pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau berhutang. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitur (pengusaha perumahan) kepada kreditur. Pihak pengusaha perumahan memberikan jaminan sertifikat rumah kepada bank sebagai agunan atas pemberian kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah.

Kenyataan sekarang ini, masih banyak pembeli kredit kepemilikan rumah yang belum sepenuhnya menjalankan kewajiban yang sudah ditentukan oleh bank yaitu mengembalikan atau mengangsur kredit yang sudah diperoleh oleh pembeli. Akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak pembeli kredit akan merugikan pihak bank untuk mengembangkan usahanya dalam memberikan kredit kepemilikan rumah kepada calon pembeli lainnya. Dampak lainnya, bagi bank untuk ikut melaksanakan program pemerintah dalam menciptakan sarana perumahan sederhana atau bagi golongan ekonomi menengah ke bawah menjadi terhambat.

⁶ *Ibid*, Thomas Suyatno, *et. all*, hal. 40.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan tentang pemberian kredit guna membeli rumah perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Perlindungan hukum dapat dimiliki para pihak setelah para pihak yang terlibat dalam jual beli secara kredit melakukan perjanjian yang disebut dengan perjanjian jual beli. Oleh sebab itu, dapat penelitian ini dipilih judul: **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PROSES JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT"**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah disusun dalam bentuk suatu kalimat tanya, sebagai pedoman bagi penulis dalam melakukan penelitian yang bersifat deskriptif, yang dipermasalahkan dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap proses jual beli rumah secara kredit. Perlindungan hukum terhadap proses jual beli perumahan secara kredit ini meliputi:

1. Bagaimanakah proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit antara developer, pembeli, dan bank?
2. Bagaimanakah hak dan kewajiban developer, pembeli, dan bank dalam perjanjian jual beli perumahan secara kredit?
3. Bagaimanakah tanggung jawab pihak yang melanggar perjanjian jual beli perumahan tersebut melakukan ingkar janji dan melawan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian akan memudahkan peneliti untuk membahas permasalahan secara fokus sesuai dengan perumusan masalah. Adapun tujuan

dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Ingin mengetahui proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit antara developer, pembeli, dan bank.
2. Ingin mengetahui hak dan kewajiban developer, pembeli, dan bank dalam perjanjian jual beli perumahan secara kredit.
3. Ingin mengetahui tanggung jawab pihak yang melanggar perjanjian jual beli perumahan tersebut melakukan ingkar janji dan melawan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat

Memberi sumbangan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

2. Bagi ilmu pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya hukum perdata dalam perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

3. Bagi peneliti

Penelitian ini bermanfaat bagi peneliti untuk menambah pengetahuan dan pengalaman tentang pelaksanaan perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit sehingga peneliti dapat

memanfaatkan teori yang diperoleh saat kuliah dalam pelaksanaan secara nyata. Selain itu, penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu kelengkapan syarat untuk meraih gelar kesarjanaan di bidang hukum.

E. Metode Penelitian

Metode adalah cara yang berfungsi untuk mencapai tujuan. Metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu teknik yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu.⁷ Penelitian adalah penyelidikan yang amat cerdas untuk menetapkan sesuatu; penelitian tidak lain dari suatu metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu masalah sehingga diperoleh pemecahan yang tepat terhadap masalah tersebut.⁸

Berdasarkan pendapat tersebut di atas mengenai metode dan penelitian, dapat diambil kesimpulannya bahwa metode penelitian adalah suatu cara yang mengandung teknik, yang berfungsi sebagai alat dalam suatu penyelidikan dengan hati-hati untuk mendapatkan fakta sehingga diperoleh pemecahan masalah yang tepat terhadap masalah yang telah ditentukan. Untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti harus membuat atau menentukan metode secara tepat untuk mendapatkan hasil yang baik.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷ Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Rosda Karya, 2008, hal. 11

⁸ *Ibid*, Lexy J. Moelong, hal. 14..

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antarfenomena yang diselidiki.⁹ Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

2. Bahan Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

Untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan hukum. Dalam penelitian kepustakaan di kelompokkan menjadi 3 (tiga) bahan yaitu:

1) Bahan hukum primer

a) KUH Perdata

b) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang terdiri dari buku-buku yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu:

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Bahasa Indonesia

b. Penelitian Lapangan

Penelitian dilakukan dengan cara terjun langsung ke objek yang akan diteliti untuk memperoleh data primer yang diperlukan.

1) Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di wilayah Perumahan Grogol Indah, Solo Baru Sukoharjo dan di BTN Cabang Slamet Riyadi, Surakarta.

2) Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai subjek penelitian adalah:

- a) Pimpinan beserta staf PT Pondok Solo Permai perusahaan di bidang penjualan rumah di Perumahan Grogol Indah, Solo Baru Sukoharjo.
- b) Pimpinan beserta staf pimpinan BTN Cabang Slamet Riyadi, Surakarta.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu untuk mengumpulkan data sekunder yang dilakukan dengan mengacu pada tiga bahan hukum di atas dengan pokok permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

b. Penelitian Lapangan

Data yang diperoleh dari hasil penelitian secara langsung pada obyek penelitian adalah dengan cara:

1) Interview (wawancara)

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung atau tertulis dengan responden. Responden dalam penelitian ini adalah pimpinan beserta staf perusahaan di bidang penjualan rumah dan pimpinan beserta staf BTN yang memberi kredit dalam jual beli rumah di Perumahan Grogol Indah, Solo Baru Sukoharjo.

2) Observasi

Pengamatan secara langsung pada obyek penelitian, peneliti melakukan pengamatan sikap, perilaku, dan tindakan yang dilakukan oleh obyek penelitian. Peneliti melakukan catatan-catatan penting sebagai hasil pengamatan untuk data sesuai dengan permasalahan yang dikaji tentang perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit.

c. Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu dengan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah pemilihan sekelompok subjek didasarkan pada ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.¹⁰ Teknik *purposive sampling* ini digunakan dengan alasan bahwa ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang dijadikan subjek penelitian dapat menunjang pemerolehan data sesuai dengan judul penelitian. Adapun karakteristik atau ciri-ciri sampel penelitian ini, yaitu orang-orang yang berkompeten untuk menjelaskan mengenai proses jual beli perumahan secara kredit:

1. Pimpinan beserta staf pada PT Pondok Solo Permai.
2. Pihak bank yang diwakili oleh pimpinan beserta staf BTN.

¹⁰ Moelong, *Op. Cit.* hal. 236.

4. Analisis data

Teknik analisis data dalam suatu penelitian penting agar data yang telah terkumpul dapat dianalisis sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah yang diteliti.

Metode analisis data yang sesuai dengan penelitian deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya perjanjian jual beli perumahan secara kredit, dengan pendapat responden yang diperoleh dengan secara observasi dan interview, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahannya dan diambil kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam memperoleh gambaran dalam hasil skripsi ini, maka secara umum penulis mengemukakan urutan (sistematika) skripsi seperti di bawah ini:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika skripsi

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

B. Pengertian Perumahan

C. Pengertian Jual beli Secara Kredit

D. Pihak-pihak dalam Jual beli Secara Kredit dalam Perumahan

E. Perjanjian Antara Pihak-pihak dalam Jual beli Perumahan secara Kredit

F. Hubungan Antara Pihak-pihak dalam Perjanjian Jual beli Perumahan secara Kredit

G. Status Hak Kepemilikan Perumahan

H. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Data Penelitian

B. Pembahasan

1. Proses perjanjian jual beli perumahan secara kredit antara developer, pembeli, dan bank.
2. Hak dan kewajiban developer, pembeli, dan bank dalam perjanjian jual beli perumahan secara kredit.
3. Tanggung jawab pihak yang melanggar perjanjian jual beli perumahan tersebut melakukan ingkar janji dan melawan hukum

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Jakarta, Gramedia Widiasarana, 1998.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Kesepeuluh. Bandung, Citra Adiyta Bakti, 1995.
- Soekanto, Soerdjono 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Thomas, Suyatno,HA, Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti ananda, dan Djuhaepah T. Marala, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1999.
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.*
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999.
- Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Rosda Karya, 2008