

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta pribadi bangsa. Dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan hidup dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari pada itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan merupakan jati diri.

Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, di tetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama yang golongan berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan

persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman, termasuk pembangunan kota-kota baru, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan di sektor lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu di tingkatkan kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Untuk membiayai pembangunan perumahan dan pemukiman, maka lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan perannya sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan rumah milik dan rumah sewa dalam jumlah besar. Sejalan dengan itu perlu di ciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan baik oleh masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan penyediaan kredit yang memadai, pengaturan persewaan dan hipotik perumahan. Di samping itu perlu di dorong partisipasi masyarakat dalam pemupukan dana bagi perumahan.<sup>1</sup>

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang

---

<sup>1</sup> Dr. Andi Hamzah, SH, I wayan Suandra, B.A Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, SH, PT. Rineka Cipta, Jakarta 2000, hal 1-2

menyangkut kebutuhan produktifnya misalnya untuk memperluas kegiatan usahanya, sedangkan kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari Bank yang di kenal Kredit Pemilikan Rumah atau sering dikenal dengan singkatan KPR. Salah satu Bank Milik Negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai type dan harga adalah Bank Tabungan Negara (BTN). Bank ini telah membuktikan ikut memberi kontribusi dalam pembangunan Negara, turut mensejahterakan warga negaranya dengan menyediakan Kredit Pemilikan Rumah untuk memenuhi salah satu pokok dalam hidup seseorang, sehingga jutaan masyarakat Indonesia telah memiliki rumah yang memadai dan layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera. <sup>2</sup> Dalam Undang- Undang Perbankan sendiri pengertian kredit dijabarkan dalam Pasal 1 angka 11, 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jadi kredit adalah penyediaan uang ataupun tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Sutarno, SH.M.M, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, C.V Alfabeta, 2003, Hal 1

<sup>3</sup> Sentosa Sembiring, SH, M.H, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju,Bandung,2000,hal 51

Perlu dipahami bahwa sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik bank sendiri, karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi merupakan dana-dana masyarakat yang dipinjam pada bank tersebut sehingga perbankan berusaha dan berlomba-lomba menarik dan mengumpulkan dana masyarakat agar bersedia menyimpan dananya pada bank tersebut dengan berbagai undian, hadiah dan iming-iming lainnya dengan tujuan semata-mata agar masyarakat menyimpan dananya dalam bank untuk waktu yang lama. Di negara-negara berkembang seperti Indonesia ini, kegiatan bank terutama dalam pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan bank yang sangat penting dan utama sehingga pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan komponen pendapatan paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa diluar bunga kredit yang biasa disebut *fee base income*. Berbeda dengan bank-bank di negara-negara yang sudah maju laporan keuangan menunjukkan bahwa komponen pendapatan bunga dibanding dengan pendapatan jasa-jasa perbankan lainnya sudah cukup berimbang.<sup>4</sup>

Jika dilihat dari hukum bisnis sektor perumahan/properti adalah usaha yang beresiko tinggi dengan modal yang cukup besar tentulah memerlukan perencanaan dan strategi yang jitu dan tepat untuk menghindari kerugian, mulai dari penetapan lokasi, pembebasan tanah, pematangan tanah, izin-izin administrasi pembangunannya sampai kepada masalah pemasarannya.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 2

Pemasaran perumahan ini dilakukan dengan banyak cara antara lain pemasangan iklan, penerbitan brosur-brosur dan juga melalui pemasaran penawaran dipameran-pameran perumahan. Pemasaran ini sudah berlangsung sejak rumah masih dalam bentuk rancangan/belum selesai dibangun dan sesudah selesai dibangun. Hebatnya sistem pemasaran yang dilakukan membuat konsumen kadang kala tidak berpikir jauh kedepan dan meneliti dengan seksama status rumah yang sedang dibangun bagaimana keberadaan tanahnya secara hukum dan bagaimana juga status hukum dari si penjual yang dalam hal ini adalah developer. Yang penting bagi si konsumen kadangkala hanyalah bagaimana bentuk rumah yang dipasarkan, fasilitasnya, lokasinya, kenyamanannya tanpa mempertimbangkan keabsahan dari rumah yang ditawarkan tersebut. Sehingga terdengarlah adanya kasus-kasus perumahan fiktif, dimana konsumen telah memesan rumah yang ditawarkan dan membayar cicilannya tetapi rumah tak kunjung dibangun dan tak jarang pula kemudian si developer melarikan diri sehingga tinggalah konsumen yang kebingungan harus menuntut kepada siapa.

Masalah lain yang juga sering timbul adalah telah selesainya rumah dibangun namun tidak memenuhi persyaratan teknis dan administrasi. Dan ada kalanya juga tanah tempat perumahan dibangun ternyata masih dalam sengketa karena si developer belum memenuhi seluruh kewajibannya sebagai developer sebelum mendirikan suatu perumahan.

Dari pihak developer sendiri tak jarang pula mendapat kerugian dimana rumah telah selesai di bangun namun konsumen kurang berminat, karena harganya terlalu mahal, lokasi yang kurang strategis dan banyak hal lain lagi. Hal ini dapat terjadi jika pemasaran dilakukan setelah rumah selesai dibangun.

Bagi masyarakat dengan golongan menengah ke bawah, membeli rumah secara kontan atau tunai adalah suatu hal yang cukup berat. Apabila tersedia rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah di komplek yang terkenal cukup elit harga satuan rumah otomatis melebihi rumah jika di jual diluar komplek. Di bangunnya Perumahan Syukur Indah ini sengaja untuk orang-orang yang ingin memiliki rumah pribadi dengan harga yang relatif lebih rendah dari harga jual rumah di komplek lainnya. Perumahan Syukur Indah ini bekerja sama dengan pihak bank yaitu bank BTN yang memang terkenal banyak membantu usaha-usaha ataupun melakukan pinjaman kredit. Di sini penulis ingin mengetahui apa-apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli (konsumen) kepada pihak Penjual (Developer), Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembelian rumah secara kredit pemilikan rumah ini oleh pihak developer kepada pihak konsumen, dan apa-apa saja peran si developer ini baik terhadap pembeli dan bagaimana peranannya di bank. Tujuan penulis mengangkat judul ini agar menambah wawasan dan pengetahuan dibidang jual-beli rumah secara kredit perumahan dan peranan si developer di dalamnya dan juga bermanfaat bagi masyarakat, seseorang

yang hendak akan membeli rumah, pihak developer, para praktisi hukum bahkan untuk penulis sendiri. Dari hal-hal di atas akhirnya Penulis tertarik untuk mengangkat bagaimana jual-beli dengan pihak developer secara kredit pemilikan rumah, dan penulis mengangkat judul Peran developer Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Peraturan mengenai keberadaan developer dan jual beli rumah antara konsumen dan developer terdapat di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Pengaturan mengenai perjanjian terdapat di dalam Buku III Bab Kedua Bagian kesatu dan pengaturan mengenai jual-beli terdapat di dalam Buku III Bab Kelima Bagian Kesatu. Pengaturan mengenai sektor perumahan dapat ditemui dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Ketentuan Pokok Perumahan dan Pemukiman dan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mana keduanya mengacu pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kredit pemilikan rumah ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Permen) Nomor 7/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi. Peraturan dan/atau Undang-Undang di atas dapat menjadi kepastian hukum mengenai peranan developer dalam perjanjian jual-beli perumahan secara KPR.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian dan latar belakang yang telah di paparkan oleh penulis di atas maka penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas pada skripsi ini yakni sebagai berikut:

1. Syarat-syarat apa saja yang harus di penuhi oleh pihak pembeli agar dapat membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada pihak developer?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembelian Kredit Pemilikan rumah (KPR) oleh pihak developer kepada pihak pembeli ?
3. Apa-apa saja peran developer dalam sahnya suatu perjanjian jual-beli rumah secara KPR baik terhadap pembeli maupun pihak Bank?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sesuai dengan pokok permasalahan yang ada maka tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli selaku konsumen agar dapat membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada pihak penjual selaku developer.



2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pihak pembeli kepada pihak developer.
3. Untuk mengetahui apa-apa saja peran developer dalam sahnya suatu perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik terhadap pembeli maupun pihak bank.

#### **D. Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis, yakni berupa :

Hasil penelitian ini akan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dibidang karya ilmiah serta diharapkan dapat melengkapi dan mengembangkan perbendaharaan ilmu hukum perdata bagi penulis khususnya di bidang hukum perjanjian yang berkaitan dengan “peranan developer dalam perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”.

Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi penulis dalam melakukan perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap pihak developer.

2. Manfaat secara praktis berupa:

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi, pembuat kebijakan dan developer serta memberikan sedikit

gambaran bagi berbagai pihak tentang peranan developer dalam perjanjian jual-beli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Penelitian ini merupakan latihan dan pembelajaran dalam menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengetahuan, pengalaman dan dokumentasi ilmiah.

### **E. Metode Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk mengumpulkan informasi dan data-data yang di perlukan untuk menjadi bahan dalam penulisan skripsi ini. Bahan-bahan yang telah dikumpulkan tersebut haruslah mempunyai hubungan satu sama lainnya yang berhubungan dengan judul skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode:

#### **1. Jenis penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian non doktrinal, yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.<sup>5</sup> Soerjono Soekanto menyebut penelitian ini sebagai penelitian hukum empiris.<sup>6</sup> Penulis juga melakukan metode *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka atau lazimnya dinamakan data

---

<sup>5</sup> Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2007, hal 42

<sup>6</sup> *Ibid.*

sekunder.<sup>7</sup> Penelitian ini bertujuan menemukan landasan hukum yang jelas dalam meletakkan persolan ini dalam perspektif hukum perikatan yakni tentang terhadap jual-beli melalui kredit pemilikan rumah.

## 2. Data dan Sumber data

Pada umumnya data dibagi dalam dua jenis data yakni data primer dan data sekunder. Data primer (*primary data*) adalah data yang diperoleh peneliti langsung dari sumber pertama, yakni perilaku individu atau masyarakat. Untuk memperoleh data primer, perlu dilakukan pengumpulan data langsung kepada masyarakat dengan cara wawancara, quisioner/angket, pengamatan (observasi) baik secara partisipasi maupun nonpartisipatif. Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh dari sumber pertama. Data sekunder bisa diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian, laporan, buku harian, surat kabar, makalah, dan lain sebagainya.<sup>8</sup>

## 3. Alat pengumpul data

Pada skripsi ini digunakan 2 (dua) alat pengumpul data yakni:

---

<sup>7</sup> Prof. Dr. Soerjono Soekanto, SH, M.A, Sri Mamudji, SH, M.L.L, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, 2003, hal 12

<sup>8</sup> Edy Ikhsan dan Mahmud siregar, *Bahan Ajar Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Medan Fakultas Hukum USU, hal 29

- a) Studi kepustakaan, yakni penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan-bahan bacaan, dengan cara membaca buku-buku, literatur-literatur, dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan materi yang di bahas dalam skripsi ini.
- b) Studi lapangan, yakni penelitian yang dilakukan secara langsung pada objeknya. Pada penulisan skripsi ini penulis mengadakan penelitian secara langsung dengan mendatangi objek penelitian untuk mendapatkan data-data, informasi-informasi, dan juga keterangan-keterangan yang diperlukan yang dilakukan penulis pada Perumahan Syukur Indah. Wawancara dilakukan pada developer Perumahan Syukur Indah yang bernama H. Jawakil untuk memperoleh informasi-informasi yang dibutuhkan penulis untuk penulisan skripsi ini.

#### 4. Analisis data

Metode yang di gunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu menganalisis data yang didasarkan atas kualitas data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan di dalam penelitian ini yang kemudian dituangkan dalam bentuk deskriptif. Alasannya bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan atau melukiskan secara jelas dan rinci, sistematis dan menyeluruh.

Data primer dan data sekunder yang telah di susun secara sistematis kemudian di analisa secara perspektif dengan menggunakan metode kualitatif.

Metode kualitatif adalah cara penelitian yang menghasikan penelitian yang bersifat deskriptif analitis.

#### **F. Keaslian Penulisan**

Penulisan ini didasarkan oleh ide, gagasan, dan pemikiran penulis secara pribadi dan telah ditelusuri di Kepustakaan dan tidak ada judul yang sama, walaupun ada judul yang sama tetapi berbeda dalam permasalahan dan tempat riset. Oleh karena itu skripsi ini adalah hasil dari karya penulis sendiri yang disusun dengan cara mempelajari, membaca, mengutip data-data yang ada pada buku-buku, literatur-literatur, dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan judul skripsi penulis. Disamping itu juga penulis melakukan penelitian ke lapangan yaitu Perumahan Syukur Indah. Oleh karena itu skripsi ini adalah asli.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Di dalam penulisan skripsi ini sangatlah diperlukan suatu sistematika penulisan. Hal ini dilakukan untuk memudahkan penulis dalam melakukan penulisan ini, dan juga untuk memudahkan pembaca untuk mengerti dan memahami isi dari skripsi ini. Skripsi ini dibahas dalam lima bab yang masing-masing terdiri dari sub-sub bab. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

## BAB I: PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan gambaran terhadap masalah-masalah yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya. Pada bab ini terdiri atas 7 (tujuh) sub bab yakni latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penulisan, keaslian penulisan, sistematika.

## BAB II : HUKUM PERJANJIAN SECARA UMUM

Di dalam bab ini penulis membahas tentang Pengertian Umum Tentang Perjanjian, Objek dan Subjek Perjanjian, Lahirnya Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, dan Hapusnya Perjanjian.

## BAB III KAJIAN HUKUM TENTANG JUAL-BELI RUMAH SECARA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Di dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang Perjanjian Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah, Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah, Subjek dan Objek Perjanjian Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah, Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah, Berakhirnya Perjanjian Jual-Beli Kredit Pemilikan Rumah.

## BAB IV: PERANAN DEVELOPER DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR).

Di dalam bab ini penulis akan berusaha menjelaskan dengan urutan sebagai berikut: Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Pihak Pembeli dengan Pihak Developer, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Developer, dan Peran Developer dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kepada Pihak Pembeli dan Pihak Bank.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari hal-hal yang telah diuraikan dan beberapa saran mengenai peranan developer dalam perjanjian jual-beli rumah secara kredit pemilikan rumah (KPR).