

# PRANATA HUKUM

## Jurnal Ilmu Hukum

e-ISSN 2685-3213 | p-ISSN 1907-560X

ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBELIAN KREDIT RUMAH TANPA BANK DI BANDAR LAMPUNG

*Rissa Afni Martinouva*

RECHTERLIJK PARDON DALAM KEBIJAKAN DAN PENERAPAN PIDANA INDONESIA

*Annisa Dian Permata Herista, Aristo Evandy A. Barlian*

TINJAUAN HUKUM ATAS PROSES PENYIDIKAN TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA YANG DIDUGA MENGALAMI GANGGUAN KEJIWAAN

*Irhammudin, Ibrahim Fikma Edrisy*

PENERAPAN PERJANJIAN KERJA ANTARA DIREKTUR DAN KARYAWAN TERKAIT DENGAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK BERDASARKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

*Dina Haryati Sukardi, Dian Herlambang*

PRINSIP DAN KEBIJAKAN DALAM PENGEMBANGAN KOTA LAYAK ANAK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA PEMBERDAYAAN PEREMPUAN DAN PERLINDUNGAN ANAK NOMOR 11 TAHUN 2011 TENTANG KEBIJAKAN PENGEMBANGAN KABUPATEN/KOTA LAYAK ANAK

*Yulia Hesti, Risna Intiza*

ANALISIS BANTUAN HUKUM MELALUI ARBITRASE SYARIAH DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PERBANKAN SYARIAH

*Muslih*

IMPLEMENTASI PASAL 19 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 60 TAHUN 2014 TENTANG DANA DESA YANG BERSUMBER DARI ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA NEGARA

*Marjiko, Lintje Anna Marpaung, Indah Satria*

KERUSAKAN LINGKUNGAN SEBAGAI DAMPAK PENAMBANGAN BATU KAPUR DI BENTANG ALAM KARST KABUPATEN GUNUNGKIDUL

*Adnan Pambudi*

DISPARITAS PENERAPAN PIDANA TERHADAP PELAKU PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA

*Zainudin Hasan, Devi Firmansyah*



**MAGISTER HUKUM  
UNIVERSITAS BANDAR LAMPUNG**

**PRANATA  
HUKUM**

**Volume  
15**

**Nomor  
2**

**Halaman  
120 -237**

**Bandar  
Lampung  
Juli 2020**

p-ISSN 1907-560X  
e-ISSN 2685-3213

# **PRANATA HUKUM**

Jurnal Ilmu Hukum  
Magister Hukum  
Universitas Bandar Lampung

Terbit Pertama Kali, Juli 2006  
Terbit Dua Kali Setahun, Setiap Januari dan Juli

## **EDITOR IN-CHIEF**

Prof. Dr. Lintje Anna Marpaung, S.H., M.H

## **EDITORIAL BOARDS MEMBERS**

Dr. Bambang Hartono, S.H., M.Hum

Dr. Tami Rusli, S.H., M.Hum

Dr. Erlina B, S.H., M.H

Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H., M.H

Dr. Zulfi Diane Zaini, S.H., M.H

## **MANAGING EDITOR**

Indah Satria, S.H., M.H

## **ASSISTANT EDITORS**

Yulia Hesti, S.H., MH

Shany Carolina Mawuntu

## **PENYUNTING AHLI (MITRA BESTARI)**

Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M (Universitas Sebelas Maret)

Prof. Dr. I Gede A.B Wiranata, S.H., M.H (Universitas Lampung)

Dr. Nurhadiantomo, S.H., M.Hum (Universitas Muhammadiyah Surakarta)

Dr. Erina Pane, S.H., M.H (UIN Lampung)

Alamat:

**Kampus B Universitas Bandar Lampung**

Jl. Z.A Pagar Alam No.89 Labuhan Ratu, Bandar Lampung 35142

Telp: 0721-789825 Fax: 0721-770261

**Email: jurnal.mh@ubl.ac.id**

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi ,edukasi dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat ,baik civitas akademika, praktisi , lembaga masyarakat ,maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan , wawasan, dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini. Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa

# ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBELIAN KREDIT RUMAH TANPA BANK DI BANDAR LAMPUNG

Rissa Afni Martinouva<sup>1</sup>

## *Abstract*

*Humans will seek home as a place to live both for themselves and for their families. Home ownership There are a variety of ways through purchase, lease, grants and inheritance. This research discusses the ownership that is done by buying in installments. Some consumers choose to avoid transactions through banks, as they have to follow a few complete terms. These requirements are not all consumers are able to fulfill them and avoid the bank interest added in installments is uncertain. This research is conducted by the method of interviews to residential marketing and residential consumers in Bandar Lampung which believes the process of purchasing a home purchase credit without a bank. Research is intended to analyse the implementation of the Agreement as well as its legal consequences in conducting a home credit purchase agreement with no bank in Bandar Lampung. The description of this research is done on the grounds in Bandar Lampung there are already several consumers and developers who run a home loan system without a bank. This research provides analysis of some legal consequences as a weakness in this agreement which should be considered by consumers and developers of residential credit without banks.*

**Keywords :** *Agreements, home loans without banks*

## **I. PENDAHULUAN**

Kebutuhan terhadap tempat tinggal adalah merupakan salah satu kebutuhan utama bagi manusia. Manusia memenuhi kebutuhannya, salah satunya dengan mengadakan tempat tinggal, baik untuk dirinya dan keluarganya. Kemampuan membeli rumah juga dimodifikasi dengan adanya dana yang disediakan baik dari pemberian orang tua maupun hasil perolehan sendiri dengan bekerja. Pemenuhan kebutuhan manusia dalam bentuk rumah ini semakin meningkatkan perolehan manusia demi mencapai penghasilan agar dapat melakukan pembelian rumah. Pembelian rumah dilakukan dengan sistem langsung bayar atau kontan. Rumah yang dibeli tidak hanya dilakukan oleh konsumen melalui sistem kontan tetapi beberapa dilakukan melalui kredit. Sistem kredit dilakukan melalui lembaga pembiayaan berupa bank. Pembelian rumah melalui sistem kredit melalui bank disertai dengan bunga pembayaran setiap cicilan.

---

<sup>1</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Malahayati Lampung, [rissa.afni.m@gmail.com](mailto:rissa.afni.m@gmail.com)

Tempat tinggal diidentikan dengan kata rumah. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan (UU Nomor 1 Tahun 2011) mendefinisikan Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengertian rumah pada undang-undang tersebut menyatakan bahwa selain sebagai tempat tinggal penghuninya rumah juga adalah gedung yang berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga dan turut mencerminkan harkat dan martabat penghuninya. Manusia akan mencari di mana harus tinggal baik untuk sendiri maupun keluarganya. Rumah yang dimiliki terkadang tidak langsung untuk ditinggali tetapi ada yang memilih untuk disimpan sebagai investasi masa depan. Kepemilikan terhadap rumah ada berbagai macam cara melalui pembelian, sewa, hibah dan warisan.

Penelitian ini membahas mengenai kepemilikan yang dilakukan dengan cara membeli dalam bentuk cicilan. Metode cicilan pembelian rumah biasanya dilakukan melalui perantara. Perantara semacam lembaga pembiayaan seperti bank yang mampu menyalurkan biaya kepemilikan rumah dalam bentuk kredit disertai bunga bank. Beberapa konsumen memilih untuk menghindari bunga bank. Bunga bank yang dikenal dengan sebutan riba. Agama Islam mengenal larangan untuk melakukan transaksi yang mengandung unsur riba.

Secara tegas Al-Quran mengungkapkan tentang dua konsekuensi yang diperoleh dalam hal riba dan sedekah. Allah meniadakan berkahnya riba, dan memperkebangkan harta yang telah dikeluarkan untuk sedekah (zakatnya) dengan melipatgandakan berkahnya. Adab dalam berjual beli secara islam juga selain dituntut melakukannya dengan jujur juga tidak boleh menyusahkan pihak-pihak terkait pada transaksinya. Alasan tersebut juga menjadi faktor banyaknya orang memilih untuk membeli rumah secara tunai.

Pembelian rumah secara tunai tidak mampu dilakukan oleh semua kalangan terutama menengah ke bawah. Kepemilikan rumah kredit bagi masyarakat kini sudah ada beberapa sistem pembayaran, diantaranya dengan pembayaran cicilan langsung ke pengembang perumahan (developer) dan tanpa difasilitasi oleh pembiayaan melalui bank Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Ide melakukan transaksi jual-beli perumahan kredit tanpa bank ini juga dilakukan karena banyak konsumen yang tidak mampu memenuhi proses persyaratan kepemilikan rumah melalui perantara bank.

Penelitian dimaksudkan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian dan akibat hukumnya dalam melakukan perjanjian pembelian kredit rumah tanpa bank di Bandar Lampung. Uraian penelitian ini dilakukan dengan alasan di Bandar Lampung sudah ada beberapa konsumen dan developer yang menjalankannya sistem pembelian kredit tanpa bank. Penelitian ini memberikan analisis terhadap beberapa akibat hukum sebagai kelemahan pada perjanjian ini yang harus diperhatikan oleh konsumen dan pengembang perumahan kredit tanpa bank.

## II. PEMBAHASAN

### a. Pelaksanaan Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung

Manusia akan mencari di mana harus tinggal baik untuk sendiri maupun keluarganya. Kepemilikan terhadap rumah ada berbagai macam cara melalui pembelian, sewa, hibah dan warisan. Penelitian ini membahas mengenai kepemilikan yang dilakukan dengan cara membeli dalam bentuk cicilan. Metode cicilan pembelian rumah biasanya dilakukan melalui perantara. Perantara semacam lembaga pembiayaan seperti bank yang mampu menyalurkan biaya kepemilikan rumah dalam bentuk kredit disertai bunga bank. Proses pembelian rumah banyak pilihan jalur transaksi yang disesuaikan terhadap kemampuan dan keinginan konsumen. Sebagian orang memilih fasilitas kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh perbankan. Uraian penelitian ini akan menginformasikan terlebih dulu mengenai persyaratan konsumen dalam melakukan perjanjian kredit melalui bank.

Syarat pembelian perumahan melalui perantara bank diantaranya melampirkan surat keterangan bekerja/usaha (untuk mengukur kemampuan pembayaran) serta dituangkan waktu yang telah dilalui pada pekerjaan atau menjalani usaha tersebut. Bekerja dan melakukan usaha juga dilakukan penilaian terhadap usia brapa lama lagi mampu produktif bekerja hal ini dilakukan untuk menilai seberapa lama kemampuan melakukan kredit jangka panjang. Usia konsumen pembeli rumah secara kredit tersebut dapat dinilai melalui salinan identitas Kartu Tanda Penduduk(KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang diserahkan kepada pihak bank. Calon konsumen juga harus melampirkan bukti keterangan penghasilan/gaji 3 (tiga) bulan terakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti penerimaan melalui salinan buku tabungann atau rekening koranserta salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pengusaha yang tidak ada gaji melampirkan laporan keuangan 3 (tiga) bulan trakhir sejak menyerahkan berkas dan melampirkan bukti perputaran uangnya memalui salinan buku tabungann atau rekening Koran.<sup>2</sup>

Persyaratan yang dilampirkan salinan surat nikah untuk calon konsumen yang sudah menikah tetapi jika belum menikah agar menggantikannya dengan surat keterangan belum menikah dari kelurahan tempat tinggalnya. Syarat selanjutnya menyertakan tempat alamat jelas menggunakan gambar rute alamat tempat bekerja atau usaha hal ini dilakukan karena akan dilakukan survey tempat kerja calon konsumen memastikan kebenarannya. Calon konsumen juga melampirkan data yang telah disusun dari pihak bank yang wajib diisi dengan ditandatangani juga ditempel materai serta melampirkan foto sendiri jika ada

---

<sup>2</sup> Wawancara kepada kepala agency perumahan kepada Bapak Fahrul. 27 Maret 2020. Agency Property Gemilang.

suami atau istri. Lembar tersebut juga terdapat data salah satu keluarga yang bukan tinggal serumah alasannya agar pihak bank dapat dengan mudah menanyakan informasi sebenarnya mengenai calon konsumen. Calon konsumen juga harus melampirkan surat keterangan kerja dan penghasilan yang ditandatangani oleh pimpinan tempat kerjanya/ kepala desa tempatnya mendirikan usaha sebagai keabsahan pekerjaan. Surat keterangan bekerja harus menerangkan bahwa konsumen telah menjadi pekerja tetap atau menjalankan usahanya lebih dari 3 (tiga) tahun melalui Surat Keterangan Hasil Usaha (SKHU).

Persyaratan di atas hanyalah syarat awal untuk masuk ke tahap analisis kepemilikan rumah kredit melalui pembiayaan bank. Tahapan tersebut belum pada ke tahap wawancara dan akad dihadapan notaris. Syarat tersebut sebenarnya adalah prosedur yang membantu untuk menjaga berlangsungnya pembelian perumahan kredit melalui perantara bank. Penulisan ini mengungkapkan bahwa tidak semua masyarakat mampu melampirkan prersyaratan lengkap tersebut secara keseluruhan meskipun keinginannya melakukan pembelian rumah tersebut sangat besar. Contoh calon konsumen yang lemah dalam persyaratan untuk pengajuan KPR Bank misalnya bagi seorang pengusaha/ pedagang yang tidak memiliki catatan keuangan. Pedagang mie atau pengusaha nasi goreng kaki lima yang mampu untuk mencicil perumahan tersebut merasa tidak mampu melampirkan persyaratan karena tidak memiliki catatan keuangan yang memadai.

Transaksi jual-beli perumahan kredit tanpa bank dilakukan karena terdapat konsumen yang tidak mampu memenuhi proses terhadap persyaratan pembelian kredit melalui bank. Beberapa konsumen memilih menghindari transaksi melalui bank, hal ini dilakukan karena harus mengikuti beberapa syarat lengkap. Syarat tersebut tidak semua konsumen mampu memenuhinya meskipun mampu melakukan pembayaran cicilan kredit rumah tersebut. Sebagian orang lainnya memilih cara lain yaitu dengan kredit pemilikan rumah tanpa pembiayaan bank. Pengembang perumahan menjaring calon pembeli rumah tanpa melibatkan kerja sama dengan bank. Sistem pembayaran yang ditawarkan pada umumnya adalah pembayaran tunai. Pengembang juga menawarkan program pembayaran secara bertahap atau cicilan, namun tidak menggunakan jasa pihak ketiga yakni perbankan. Promosi yang dilakukan semakin pesat melalui media sosial, program cicilan rumah tanpa pembiayaan perbankan ini juga ditawarkan melalui sistem promosi dari mulut ke mulut.

Syarat pembelian rumah kredit tanpa bank lebih mudah dibandingkan melalui bank. Penilaian terhadap kemampuan konsumen yang berminat terhadap kepemilikan rumah dilakukan sendiri oleh pimpinan dan pelaksana pengembangan perumahan tersebut melalui proses wawancara. Wawancara antara developer dan konsumen adalah memberikan gambaran persetujuan yang akan dilakukan pada transaksi jual beli kredit rumah tanpa bank. Setelah melaksanakan penentuan bahwa konsumen tersebut dipandang mampu untuk melanjutkan transaksi.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian dan perlindungan hukum konsumen. Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang harus dipenuhi berdasarkan yang diperjanjikan. Pemenuhan kewajiban bertentangan dengan wanprestasi yang tidak boleh dilakukan pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.<sup>3</sup>Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>4</sup>

Keabsahan perjanjian dalam penyelenggaraan kredit rumah tradisional harus digunakan kriteria yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata). Persyaratannya yaitu harus adanya:

1. Kesepakatan atau persesuaian kehendak. Kesepakatan perjanjian kredit rumah tanpa bank terwujud dalam bentuk persetujuan tindakan;
2. Kecakapan para pihak merupakan syarat yang kedua dari kredit rumah tanpa bank. Pasal 1320 KUHPerdata, menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: a. orang yang belum dewasa; b mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan orang perempuan dalam hal ditetapkan dalam undang-undang telah melarang membuat perjanjian; artinya perjanjian membutuhkan syarat hanya orang dewasa saja yang secara sadar dapat membuat perjanjian dan dapat dipertanggungjawabkan olehnya. Konsumen dan pihak developer harus sadar dan cukup usianya.
3. Suatu hal tertentu yang merupakan hal pokok atau obyek perjanjian berupa prestasi dan atau benda sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdata suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu. Suatu hal tertentu sangat penting kaitannya dalam kredit rumah tanpa bank adalah penyediaan rumah yang wujudnya jelas dan memiliki legalitas yang dapat dipertanggungjawabkan. Upaya penyediaan rumah kredit tersebut harus memenuhi apa saja hal yang harus terpenuhi sesuai perjanjian. Pihak developer harus dapat menentukan dan menjelaskan serta memberikan informasi mengenai kelengkapan dan fasilitas tanpa ada hal yang ditutup-tutupi terutama transparan terhadap kepemilikan lahan dan rumah yang disediakan; dan
4. Syarat keempat perjanjian pengobatan tradisional adalah suatu sebab yang halal. Penyelenggaraan perjanjian kredit rumah tanpa bank jika sudah disepakati maka harus mematuhi Pasal 1337 KUHPerdata suatu sebab adalah terlarang. Tujuan pengobatan jelas tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitur harus:<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2010, hlm. 241.

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. Liberty: Yogyakarta, 2001, hlm. 97.

<sup>5</sup> Purwahid Patrik. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju: Bandung, 1994, hlm. 11.

- a. Mengganti kerugian
- b. Benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- c. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Kredit rumah tanpa bank akan memberikan tanggungjawab baru antara keduanya yang membuat perjanjian di atas kertas. Konsumen akan memenuhi kewajibannya berupa melampirkan syarat perjanjian kredit rumah, melakukan pembayaran uang muka dan bersedia menandatangani perjanjian yang disetujui. Perlu dipahami bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer dan Pasal 1339 KUHPer, yang menyatakan: Pasal 1338 Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339 menyatakan persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Upaya Hukum meminta ganti rugi mengenai kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji (Wanprestasi) ataupun Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Berikut kami sampaikan sekilas perbedaannya. Cidera janji (wanprestasi), merupakan suatu keadaan tidak terlaksananya suatu perjanjian dikarenakan kesalahan/kelalaian para pihak atau salah satu pihak. Bentuk cidera janji (wanprestasi) berupa:

- a). Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b). Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sempurna;
- c). Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat waktu; dan
- d). Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Aturan hukum yang dituangkan pada KUHPer tersebut telah berupaya mengikat konsumen agar bertanggungjawab terhadap perjanjian rumah tanpa bank. Lembar persetujuan yang disepakati bersama tentunya telah memberikan kenyamanan bagi developer di samping telah memegang sertipikat kepemilikan rumah dan lahan sampai angsuran kredit tanpa bank lunas. Pelaksanaan perjanjian kredit rumah harus memahami kebutuhan konsumen dan memahami kenyamanan yang dirasakan.

Hukum pada dasarnya tidak hanya sekedar rumusan hitam di atas putih saja sebagaimana yang dituangkan dalam berbagai bentuk peraturan perundang-undangan, tetapi hendaknya hukum dilihat sebagai suatu gejala yang dapat diamati

dalam kehidupan masyarakat melalui pola tingkah laku warganya.<sup>6</sup> Seperti halnya perjanjian bukan sekedar tulisan yang mutlak hanya developer saja yang membuat dan meminta persetujuan dari konsumen. Perjanjian harus dikaji lebih menyesuaikan sebagai bentuk pemahaman hukum, perlindungan hukum bagi konsumen.

Pelaksanaan perjanjian kredit rumah tanpa bank tersebut dibuat dan disusun sedemikian rupa oleh pihak developer yang menjadikannya bertanggungjawab terhadap cicilan yang harus dibayarkan sesuai kewajibannya dengan jaminan sertipikat kepemilikan. Developer memiliki tanggungjawab untuk menghadirkan rumah sesuai yang diperjanjikan melalui persetujuan yang dibuat dan akan memberikan hak sepenuhnya kepada konsumen mulai dari uang muka yang dibayarkan sampai pada pelunasannya. Pelunasan cicilan yang telah dilakukan akan memberikan akibat hukum kepada developer untuk memberikan sertipikat terhadap konsumen.

#### **b. Akibat Hukumnya pada Perjanjian Pembelian Kredit Rumah Tanpa Bank di Bandar Lampung**

Kredit rumah tanpa bank menjadikan proses pembelian rumah kredit menjadi sangat mudah. Marketing/ Agency yang bekerjasama dengan pihak developer juga akan bersemangat untuk melakukan penawaran salah satunya melampirkan alasan bahwa. Kemudahan yang diberikan oleh pengembang atau yang dikenal developer terkadang membuat para konsumen cepat mengambil keputusan untuk membeli tetapi ada juga yang menjadi ragu/ khawatir dikarenakan sistem pada perjanjiannya tidak melibatkan pihak yang berkopetensi di bidangnya untuk menilai kelayakan konsumen untuk mengambil rumah dan kesanggupan melakukan pembayaran. Konsumen yang pada pekerjaannya kurang mampu untuk melakukan kredit perumahan tanpa bank. Pihak developer sendiri apakah keabsahan kepemilikan lahan rumah sudah benar-benar dalam keadaan yang sebenarnya karena tidak ada ahli yang membuktikan seperti pihak Badan Pertanahan Nasional datang dan membuktikan. Uji keabsahan pada kepemilikan lahan maupun rumah yang penjualan kreditnya melalui pembiayaan bank jelas sudah diteliti terlebih dahulu keabsahan kepemilikannya dan jika terjadi wanprestasi maka sudah diperjanjikan pertanggungjawabannya lebih awal. Penelitian ini akan membagi uraian menyesuaikan perjanjian kredit rumah tanpa bank terhadap bukti kepemilikan (legal) lahan dan rumah developer dan suatu kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia serta tak dapat dihindarkan (*force majeure*).

Wawancara selanjutnya ditujukan kepada Ibu Rika sebagai konsumen kredit rumah tanpa bank di Jl. Turi Raya Tanjung Senang Bandar Lampung. Ibu Rika seorang istri dari masinis kereta api di Bandar Lampung lebih memilih kredit

---

<sup>6</sup> Muhammad Kadafi. *Ilmu Sosiologi Hukum*. Perdana Publishing: Medan, 2016, hlm. 112.

rumah tanpa bank. Ibu Rika mengungkapkan bahwa kredit rumah tanpa bank adalah solusi cepat mendapatkan rumah. Ibu Rika dan suaminya saat proses wawancara kredit rumah tanpa bank sempat menanyakan kepemilikan legal atas lahan dan rumah yang dibelinya. Pemilik atau developer menunjukkan sertifikat induk miliknya yang belum dipecah. Developer mengungkapkan bahwa sertifikat hak milik yang akan diberikan kepada Ibu Rika dan suaminya akan diproses saat berlangsungnya cicilan rumah dan akan diberikan kepadanya setelah pembayaran lunas.<sup>7</sup>

Perjanjian kredit rumah tanpa bank yang ditunjukkan kepada peneliti adalah berupa 2 (dua) halaman kertas berisi judul surat perjanjian pembangunan dan jual beli rumah. Perjanjian tersebut berisi mengenai data pihak developer dan konsumen secara jelas dan serah terima rumah berdasarkan uang muka. Uraian selanjutnya hanya menerangkan spesifikasi rumah dan fasilitas yang akan diberikan sampai dengan listrik. Penjelasan selanjutnya mengenai apabila terjadi perselisihan faham dan dianggap merugikan para pihak, maka pihak kesatu dan kedua akan bermusyawarah untuk mencapai mufakat atau meminta keadilan secara perdata pada kantor pengadilan Tanjung Karang. Pernyataan yang diberikan oleh konsumen di atas jelas membuktikan bahwa dibutuhkannya legalitas serta pihak yang menjamin terhadap rumah yang akan dibeli. Jaminan terhadap rumah tersebut sangat penting diataranya konsumen berfikir jika sudah memberikan uang muka dan ternyata rumah dan lahan tersebut ternyata fiktif, maka akan merugikan baik dari bidang materil dan waktu. Konsumen yang memiliki kesungguhan untuk

Hubungan hukum antara konsumen dan developer adalah hubungan hukum antara konsumen dan penyedia jasa, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Sedangkan, Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi (pasal 1 angka 3). Uraian tersebut menyatakan bahwa suatu kegiatan penyediaan jasa rumah harus memperhatikan perlindungan kosumen pada perjanjian kredit rumah tanpa bank yang dilakukan.

---

<sup>7</sup> Wawancara kepada konsumen kredit rumah tanpa bank kepada Ibu Rika. 23 Maret 2020. Rumah Jl. Turi Raya, Tanjung Senang, Bandar Lampung.

Bentuk akibat hukum yang dihadapkan kepada para konsumen adalah legalitas yang jelas terhadap kepemilikan rumah dan lahan yang dipasarkan. Proses kredit rumah tanpa bank hanya ada 2 (dua) pihak yaitu konsumen dan developer. Rumah kredit yang dipasarkan tidak menunjukkan secara jelas kepemilikannya sah dikuasai oleh developer. Pengkreditan rumah rakyat melalui bank banyak melewati legalitas yang memadai. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari permasalahan baru dikemudian hari mengenai legalitas kepemilikan rumah yang dipasarkan kepada konsumen. Kredit rumah melalui jasa pembiayaan bank, hanya bersifat membiayai saja berdasarkan kriteria dan persyaratan konsumen. Sehingga lembaga pembiayaan harus jelas dalam membiayai objek yang dijual. Proses sebelum meyetujui untuk membiayai pihak konsumen, pihak bank memastikan bahwa developer juga adalah pihak yang menghadirkan rumah dan lahan yang legalitasnya teruji dan diteliti terlebih dahulu, barulah disetujui kerjasama pembiayaan. Rumah dan lahan yang telah teruji legalitasnya akan memberikan kepastian pada debitur sebagai konsumen yang melakukan kredit rumah tanpa bank. Menurut Subekti, jaminan yang ideal (baik) tersebut terdiri dari:<sup>8</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa bila diperlukan jaminan tersebut mudah dijual untuk melunasi hutang debitur.

Pernyataan menurut Subekti tersebut menjadikan beberapa dari banyaknya cara untuk menghadirkan jaminan ideal dalam kredit perumahan tanpa bank. Proses kredit rumah akan banyak diragukan oleh konsumen dalam hal kurangnya kemampuan konsumen meneliti lahan dan rumah yang dipasarkan telah terjamin dan legal. Kredit perumahan tanpa bank tidak memiliki perjanjian baku yang mampu melindungi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pelaksananya juga dibutuhkan kewaspadaan yang maksimal terhadap kepemilikan lahan dan rumah yang akan di dijual secara kredit terhadap konsumen. Sadar atau tidak sadar, manusia dipengaruhi oleh peraturan-peraturan hidup bersama yang mengekang hawa nafsu dan mengatur perhubungan antar-manusia. Peraturan-peraturan hidup itu memberi ancer-ancer perbuatan mana yang boleh dijalankan dan perbuatan mana yang harus dihindari.<sup>9</sup>

Penelitian melalui wawancara kepada pimpinan agency yaitu Bapak Fahrul sebagai agen pemasaran rumah dan pernah mengikuti proses akadnya.

---

<sup>8</sup> Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni: Bandung, 1996, hlm. 29.

<sup>9</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. PT Rineka Cipta: Jakarta, 2014, hlm. 47.

Bapak fahrul mengungkapkan perjanjian kredit perumahan tanpa bank tidak menguraikan pertanggungjawaban jika terjadi hal-hal di luar keinginan para pihak. Perjanjian hanya menguraikan kelengkapan dari spesifikasi rumah yang harus dipenuhi dilengkapi dengan saksi dan materai. Perumahan di wilayah Tanjung Senang jl. Turi Raya perjanjiannya tidak melampirkan perjanjian-perjanjian darurat misalnya apa yang harus dikehendaki jika pihak konsumen meninggal juga sebaliknya.<sup>10</sup> Proses perjanjiannya juga tidak menyebutkan bahwa apabila dikemudian hari rumahnya musnah atau hancur akibat bencana alam, maka siapa yang harus mempertanggungjawabkan selanjutnya. Secara hukum hal-hal yang menjamin itu perlu diuraikan. Penjelasan tersebut mengungkapkan harus ada *asasforce majeure* menguraikan solusi langsung dan rinci terhadap perjanjian yang dilaksanakan pada kredit rumah tanpa bank. *Asas force majeure* ini dikenal juga dengan *asas overmacht* atau *asas keadaan memaksa*. Asas ini memberi kebebasan bagi debitur dari segala kewajibannya untuk membayar ganti rugi akibat tidakterlaksananya perjanjian karena suatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini adalah suatu keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan ataupun peristiwa yang timbul diluar dugaannya, misalnya debitur tidak dapat memenuhi perjanjian akibat terjadinya kebakaran atau bencana alam.<sup>11</sup>

Hasil akibat hukum pada pelaksanaan perjanjian kredit rumah tanpa bank membuktikan bahwa perangkat hukum yang mendukung pelaksanaan perjanjian ini terdapat kelemahan-kelemahan. Pelaksanaan perjanjiannya membutuhkan perlindungan hukum lebih dari pihak pemerintah memberikan fasilitas perjanjian baku. Pada pelaksanaan perjanjiannya juga hendaknya baik pada pihak developer dan pemerintah memfasilitasi pengetahuan mengenai objek yang diperjanjikan jelas terjamin. Objek perjanjian yang jelas tersebut misalnya kepemilikan lahan oleh developer yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penulis memberikan saran untuk pelaksanaan kredit rumah tanpa bank hendaknya difasilitasi akses perjanjian bakunya. Masyarakat akan lebih mempelajari dan merasa diberikan ilmu bahwa fasilitas berupa kontrak baku yang dapat diakses secara online akan melindungi para pihak terutama konsumen. Fasilitas yang dapat digunakan tersebut dilindungi oleh hukum dan pemerintah. Perjanjian baku yang mudah diakses melalui internet tersebut dengan otomatis dapat mengecek legalitas kepemilikan lahan dan rumah yang akan ditransaksikan jelas milik developer pemasaran kredit rumah tanpa bank.

---

<sup>10</sup> Wawancara kepada kepala agency perumahan kepada Bapak Fahrul. 27 Maret 2020. Agency Property Gemilang.

<sup>11</sup> Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*. Mitra Wacana Media: Bandung, 2010, hlm. 13.

### III. PENUTUP

Pelaksanaan perjanjian kredit rumah tanpa bank tersebut dibuat dan disusun sedemikian rupa oleh pihak developer yang menjadikannya bertanggungjawab terhadap cicilan yang harus dibayarkan sesuai kewajibannya dengan jaminan sertipikat kepemilikan. Lembar persetujuan yang disepakati bersama tentunya telah memberikan kenyamanan bagi developer di samping telah memegang sertipikat kepemilikan rumah dan lahan sampai angsuran kredit tanpa bank lunas. Developer memiliki tanggungjawab untuk menghadirkan rumah sesuai yang diperjanjikan melalui persetujuan yang dibuat dan akan memberikan hak sepenuhnya kepada konsumen mulai dari uang muka yang dibayarkan sampai pada pelunasannya. Pelunasan cicilan yang telah dilakukan akan memberikan akibat hukum kepada developer untuk memberikan sertipikat terhadap konsumen

Hasil akibat hukum pada pelaksanaan perjanjian kredit rumah tanpa bank membuktikan bahwa perangkat hukum yang mendukung pelaksanaan perjanjian ini terdapat kelemahan-kelemahan. Pelaksanaan perjanjiannya membutuhkan perlindungan hukum lebih dari pihak pemerintah memberikan fasilitas perjanjian baku. Pada pelaksanaan perjanjiannya juga hendaknya baik pada pihak developer dan pemerintah memfasilitasi pengetahuan mengenai objek yang diperjanjikan jelas terjamin. Objek perjanjian yang jelas tersebut misalnya kepemilikan lahan oleh developer yang dapat dipertanggung jawabkan. Pelaksanaannya juga dibutuhkan kewaspadaan yang maksimal terhadap kepemilikan lahan dan rumah yang akan di dijual secara kredit terhadap konsumen. Penulis memberikan saran untuk pelaksanaan kredit rumah tanpa bank hendaknya difasilitasi akses perjanjian bakunya. Masyarakat akan lebih mempelajari dan merasa diberikan ilmu bahwa fasilitas berupa kontrak baku yang dapat diakses secara online akan melindungi para pihak terutama konsumen. Fasilitas yang dapat digunakan tersebut dilindungi oleh hukum dan pemerintah. Perjanjian baku yang mudah diakses melalui internet tersebut dengan otomatis dapat mengecek legalitas kepemilikan lahan dan rumah yang akan ditransaksikan jelas milik developer pemasaran kredit rumah tanpa bank. Demikian dapat menjamin pelaksanaan perjanjian kredit rumah tanpa bank.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Arus Akbar Silondae dan Andi Fariana. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*. Mitra Wacana Media, Bandung, 2010.

C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. PT Rineka Cipta, Jakarta, 2014.

Muhammad Kadafi. *Ilmu Sosiologi Hukum*. Perdana Publishing, Medan, 2016.

Purwahid Patrik. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju, Bandung, 1994.

Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni, Bandung, 1996.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta, 2001.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

### C. Sumber Lain

Wawancara kepada kepala agency perumahan kepada Bapak Fahrul. 27 Maret 2020. Agency Property Gemilang, Kedaton Bandar Lampung.

Wawancara kepada konsumen kredit rumah tanpa bank kepada Ibu Rika. 23 Maret 2020. Rumah Jl. Turi Raya, Tanjung Senang, Bandar Lampung.

# **PEDOMAN PENULISAN**

## **JURNAL PRANATA HUKUM**

1. Naskah bersifat orisinal, baik berupa hasil riset atau tinjauan atas suatu permasalahan hukum yang berkembang di masyarakat (artikel lepas), dimungkinkan juga tulisan lain yang dipandang memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Penulisan terdiri atas beberapa bab penulisan hasil penelitian terdiri dari 3 BAB, yaitu ;  
**BAB I. PENDAHULUAN** (Latar Belakang dan Rumusan Masalah) **BAB II. PEMBAHASAN** (Kerangka Teori dan Analisis), dan **BAB III. PENUTUP** (Kesimpulan dan Saran).
3. Tulisan menggunakan bahasa indonesia maupun bahasa inggris yang memenuhi kaidah bahasa yang baik dan benar, tulisan menggunakan bahasa indonesia disertai abstrak dalam bahasa inggris (200 kata) dan Kata kunci, ketentuan ini berlaku sebaliknya.
4. Setiap kutipan harus menyebutkan sumbernya dengan format footnote. Sumber kutipan harus memuat nama pengarang, tahun penerbitan, judul buku, nama penerbit, kota penerbit, dan halaman. Contoh : Bagir Manan. 1994. *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. 1994, hlm. 19. Untuk artikel dari internet dengan susunan: nama penulis, judul tulisan digaris bawah, alamat website, waktu download/unduh.
5. Naskah harus disertai dengan daftar pustaka atau referensi ,terutama yang digunakan sebagai bahan acuan langsung . Daftar pustaka dan referensi bersifat alfabetis dengan format; nama pengarang, judul buku, nama penerbit, kota terbit, dan tahun penerbitan. Contoh: Bagir Manan. 1994. *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.
6. Panjang tulisan antara 15-25 halaman, font cambria dengan 1,15 spasi. Dalam hal tertentu berlaku pengecualian panjang tulisan.
7. Naskah disertai nama lengkap penulis, alamat e-mail dan lembaga tempat berafiliasi saat ini, dan hal lain yang dianggap penting.

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi, dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum khususnya, dan ilmu sosial pada umumnya. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat baik civitas akademika, praktisi, lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan, dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini.

Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

**Alamat Redaksi  
PRANATA HUKUM  
Kampus B Universitas Bandar Lampung  
Jl. ZA Pagar Alam No.89 Labuhan Ratu, Bandar  
Lampung  
Telp: 0721-789825  
Email: jurnal.mh@ubl.ac.id**

p-ISSN 1907-560X



9 772685 321008