

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SUBSIDI PADA PT. BANK BRI SYARIAH DI PERUMAHAN
KAMPUNG MELATI PEKANBARU**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



OLEH :

RAHMATUL ANNISA FITRIYANI

NPM : 171010401

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) merupakan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan dari pemerintah berupa subsidi yang diterbitkan oleh bank pelaksana. PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru merupakan bank pelaksana yang bekerjasama dengan Kementerian PUPR dalam rangka penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru. Menurut Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019, rumah KPR Subsidi diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak boleh disewakan kepada pihak lain. Namun debitur melanggar isi perjanjian sehingga terdapat wanprestasi didalam perjanjian tersebut. Berdasarkan pemaparan latar belakang penelitian ini, maka dengan ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan rumusan masalah Bagaimana pengaturan KPR Bersubsidi Menurut Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019 dan Bagaimana penyelesaian pelanggaran terhadap peraturan KPR Bersubsidi di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru. Metode penelitian digunakan dalam penulisan skripsi yaitu jenis penelitian hukum dengan menggunakan metode Normatif-Empiris yaitu metode penelitian yang menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Sedangkan penelitian ini bersifat deskriptif, peneliti memberikan gambaran secara detail, dan jelas. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan faktor penyebab debitur menyewakan rumah subsidi ketika masih dalam proses kredit. Hal ini melanggar isi Perjanjian dengan PT. Bank BRI Syariah yang menyebabkan terjadinya wanprestasi. Debitur melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa (*Overmach*) tetapi karena kesengajaan debitur. Upaya penyelesaian pelanggaran terhadap peraturan KPR Bersubsidi diselesaikan secara non-litigasi oleh debitur. Kemudian diberikan sanksi berupa pencabutan subsidi terhadap rumah tersebut. Diharapkan ke depannya Kementerian PUPR dengan bank pelaksana harus lebih berkooperatif dan berkoordinasi lebih baik lagi terkait penyaluran dana KPR Bersubsidi agar subsidi tepat sasaran.

Kata Kunci: Hukum, KPR Bersubsidi, Wanprestasi

ABSTRACT

Subsidized Home Ownership Loans (Subsidized Mortgages) are loans or home ownership financing that are obtained from the government in the form of subsidies issued by implementing banks. PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru is an implementing bank that collaborates with the Ministry of PUPR in the context of distributing facilities and/or home ownership assistance at Kampung Melati Housing Pekanbaru. According to PUPR Ministerial Regulation No. 20/PRT/M/2019, subsidized KPR houses are intended for Low-Income Communities (MBR) which cannot be rented out to other parties. However, the debtor violates the contents of the agreement so that there is a default in the agreement. Based on the explanation of the background of this research, the authors are hereby interested in conducting research with the formulation of the problem of how to regulate subsidized mortgages according to the Minister of PUPR Regulation No.20/PRT/M/2019 and how to resolve violations of subsidized mortgage regulations in Kampung Melati Housing, Pekanbaru. The research method used in writing the thesis is a type of legal research using the Normative-Empirical method, namely a research method that combines elements of normative law which is then supported by additional data or empirical elements. While this research is descriptive, the researcher provides a detailed and clear picture. Based on the results of the study, it was found that the factors causing debtors to rent subsidized houses while still in the credit process. This violates the contents of the Agreement with PT. Bank BRI Syariah which causes default. The debtor defaults not because of a compelling situation (Overmach) but because of the debtor's intention. Efforts to resolve violations of Subsidized Mortgage regulations are resolved non-litigation by the debtor. Then a sanction is given in the form of revocation of the subsidy for the house. It is hoped that in the future the Ministry of PUPR and implementing banks will have to be more cooperative and coordinate better regarding the distribution of subsidized mortgage funds so that subsidies are right on target.

Keywords: Law, KPR Mortgage, Default

PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai di waktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Teristimewa untuk kedua Orang tua penulis yaitu Ayahanda Riri Irawadi dan Ibunda Erita Zahara yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan sehingga penulis dapat menjalankan pendidikan seperti sekarang ini.
2. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada saudara kandung Sahl Muhammad Alief dan sepupu Salsabila yang telah memberikan semangat dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Serta penulis juga mengucapkan terimakasih kepada seluruh keluarga besar yang telah memberikan semangat dan dukungan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat Rahmat dan Ridho Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. BANK BRI SYARIAH DI PERUMAHAN KAMPUNG MELATI PEKANBARU”**. Adapun skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat untuk mengikuti ujian comprehensive guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau..

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada pihak-pihak yang selalu membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L, selaku Rektor universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan

- kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
 6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya untuk penulis dan memberikan masukan kepada penulis dalam pemilihan judul skripsi.
 7. Bapak Dr. Zulfikri Toguan Pohan, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu, dan memberikan nasehat, saran serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
 8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan, pendidikan dan pengalaman yang berharga selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam.

9. Bapak dan Ibu Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk hadir pada ujian Skripsi penulis dan memberikan saran-saran serta masukan dalam penulisan Skripsi ini.
10. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang tidak bisa disebut satu persatu yang mana telah memberikan pelayanan dan kemudahan dalam urusan administrasi bagi penulis.
11. PT. Bank BRI Syariah dan seluruh responden Perumahan Kampung Melati Pekanbaru yang telah bersedia membantu penulis dalam memberikan informasi mengenai permasalahan yang penulis teliti.
12. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa/Mahasiswi Angkatan 2017 yang tidak disebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman-teman seperjuangan penulis sejak kuliah semester pertama hingga semester akhir yang selama ini telah memberikan semangat serta dukungan baik secara moril dan materiil selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Riau hingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, yaitu Atika Salsabila, Nurjanna Mulia, dan Miranda Pratiwi.
14. Senior fakultas hukum yaitu Abdullah Attamimi dan junior satu bimbingan Rezi Fauziah yang telah memberikan semangat, membantu dan meluangkan waktunya dalam menyelesaikan skripsi ini

15. Sahabat dekat penulis sejak sekolah yang masih tetap memberi semangat dan dukungan hingga saat ini kepada penulis yaitu, Hazizah, Milda, Sasa, Chelsi, Bila, Fitria, Nadila
16. Kekasih tersayang yang selalu ada untuk membantu, memberikan semangat, dukungan serta memotivasi dalam penyusunan Skripsi ini yaitu, Dandi Austin.

Akhirnya atas segala bantuan dan saran yang telah diberikan dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan sumbangan kritik dan saran bagi pihak yang membaca skripsi ini demi perbaikan-perbaikan di kemudian hari.

Semoga segala yang ada di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dan mendapatkan berkah dari Allah SWT.

Pekanbaru, 26 November 2021
Penulis

Rahmatul Annisa Fitriyani
171010401

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SERTIFIKAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	x
PERSEMBAHAN	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Konsep Operational.....	20
F. Metode Penelitian.....	21

BAB II TINJAUAN HUKUM TERHADAP BRI SYARIAH DALAM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI.....	25
A. PT. Bank BRI Syariah	25
B. Perjanjian Dalam Jual Beli Rumah	42
C. Syarat Sah Perjanjian.....	66
D. Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah.....	72
BAB III TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. BANK BRI SYARIAH DI PERUMAHAN KAMPUNG MELATI PEKANBARU	85
A. PENGATURAN KPR BERSUBSIDI MENURUT PERATURAN MENTERI PUPR NO.20/PRT/M/2019	85
B. PENYELESAIAN PELANGGARAN TERHADAP PERATURAN KPR BERSUBSIDI DI PERUMAHAN KAMPUNG MELATI PEKANBARU	101
BAB IV PENUTUP	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN	113

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi.¹ Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah tersebut, kesejahteraan masyarakat akan meningkat serta suasana kerukunan keluarga dan masyarakat akan tercipta didalamnya. Kesejahteraan masyarakat di Indonesia sering dikaitkan dengan kebutuhan pokok atau primer. Fasilitas perumahan menjadi tempat manusia dalam melakukan aktivitas hidup sehari-hari. Hampir semua keluarga baru mencari rumah sebagai tempat tinggal bahkan sebagian masyarakat menjadikan rumah sebagai sarana untuk berinvestasi yang sangat menguntungkan, sehingga kebutuhan akan rumah tidak akan berkurang. Secara umum investasi merupakan suatu tindakan suatu perusahaan dalam melakukan tanam modal atau rencana yang tujuannya mendapatkan keuntungan bagi perusahaan.²

Dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan bahwa :

“rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya”.

Berdasarkan data dari Real Estate Indonesia (REI), tiap tahun bisa mencapai 2,6 juta total kebutuhan akan rumah yang didorong oleh pertumbuhan

¹ <http://www.eprints.perbanas.ac.id>

² Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, 2020, hlm. 11

penduduk. Angka pertumbuhan penduduk Indonesia sebesar 1,3 % pertahun apabila didata sekitar 241 juta jiwa jumlah penduduk yang berada di wilayah Indonesia. Untuk jumlah per Kepala Keluarga sekitar 4,3 jiwa. Maka jika dihitung $241 \text{ jiwa} \times 1,3\%$ maka berjumlah 4,3 juta yang membutuhkan rumah. Untuk setiap tahunnya dibutuhkan sekitar 729 ribu unit perumahan. BPS mendata 49,3 unit jumlah rumah yang ada di Indonesia. Disebabkan kerusakan pada rumah 3% nya diperbaiki sehingga berjumlah 1.479.000 unit.³

Di Indonesia dari tahun ke tahun kebutuhan terhadap rumah terus bertambah. Dilihat dari perkembangan masyarakat yang semakin pesat, membuat semakin banyaknya masyarakat yang membutuhkan fasilitas rumah untuk tempat tinggal. Harga rumah akan terus naik karena kebutuhan tempat tinggal yang tinggi. Sehingga dengan naiknya harga rumah menyebabkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan apabila membeli rumah secara cash/tunai. Kebutuhan akan perumahan menjadi masalah nasional yang harus dicarikan solusinya . Dalam hal ini, pemerintah maupun swasta berupaya dalam membangun perumahan untuk menunjang kebutuhan masyarakat.

Tahun 2011 diterbitkanlah “Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman”. Undang-Undang ini memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, didalam membahas pemerintah wajib memenuhi kebutuhan masyarakat dengan memberikan bantuan subsidi perumahan terkhusus untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Selain itu untuk pengaturan mengenai rumah bersubsidi kepemilikannya

³ Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*, Vol. 4 No. 3 September-Desember 2015.

diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Bahwa Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud tersebut tidak sesuai dengan perkembangan pemberian Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sehingga perlu diganti. Berdasarkan pertimbangan menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Ada dua cara untuk mendapatkan perumahan yaitu secara cash dan kredit. Kepemilikan rumah secara cash dirasa sangat berat bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga banyak individu lebih memilih membeli rumah secara kredit. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah pembelian secara kredit ini juga masih dirasa berat. Dalam hal ini, pemerintah menyediakan fasilitas berupa rumah subsidi dengan harga dan cicilan yang terjangkau bagi masyarakat yang penghasilannya rendah. Sistem kredit merupakan sistem pembayaran dimana masyarakat dapat memiliki rumah dengan membayar secara bertahap hingga lunas. Pembelian secara kredit membuat masyarakat dengan mudah dapat memiliki rumah dikarenakan tidak perlu membayar secara penuh.

Apabila kita lihat semua peraturan perundang-undangan dimulai “Undang-Undang Dasar 1945” hingga peraturan perundang-undangan dan Fatwa DSN semuanya hampir sejalan yakni berusaha mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia⁴. Negara bertujuan memberikan kesejahteraan dan tempat tinggal yang layak buat warga negaranya⁵ tercantum didalam Pasal H ayat (1) UUD 1945 berbunyi :

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Kategori perumahan ini yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau biasanya kita menyebutnya sebagai rumah subsidi ini dibangun guna memenuhi kebutuhan pokok hidup masyarakat khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilakukan oleh Kementerian PUPR. Pelaku pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang selanjutnya disebut sebagai Pengembang adalah orang atau badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan usaha penyediaan perumahan bagi MBR.

Selanjutnya Bank Umum dan Bank Umum Syariah adalah Bank Pelaksana yang bekerjasama dengan Kementerian PUPR dalam rangka penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pemilikan rumah bagi MBR. Bank Konvensional melakukan investasi dan kegiatan yang halal dan juga haram, memakai perangkat bunga atau system riba, berorientas keuntungan, hubungan dengan nasabah dalam

⁴ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018, hlm. 133.

⁵ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Akad Muabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, Vol. 2 No.1 Juli 2019, hlm. 13..

bentuk hubungan pinjam meminjam, dan tidak terdapat dewan sejenis. Sedangkan Bank umum syariah melakukan investasi dan kegiatan yang halal saja, berdasarkan prinsip bagi hasil jual beli atau sewa menyewa, berorientasi pada keuntungan dan falah, hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraaan, serta penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah.

Membeli rumah dengan cara sistem angsuran yaitu menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan mempermudah serta memberikan manfaat oleh pembeli/debitur namun tentunya terikat akan perjanjian. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkret atau suatu peristiwa. Seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dua orang dimana mereka berjanji untuk saling melakukan suatu yang diperjanjikan disebut suatu perjanjian. Hal yang harus dilaksanakan dan dilakukan itu disebut sebagai prestasi.⁶

Sering kita kenal istilah kontrak sebagai pelaksanaan proses pembangunan. Kontrak merupakan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis yang berefek timbal balik lalu dibuatlah dengan kemauan sendiri oleh masing-masing pihak untuk menjalankan atau tidak menjalankan sesuatu demi keperluan lainnya, atau demi suatu keperluan bersama untuk perkembangannya tidak cukup dilihat dari keinginan baik para pihak saja. Setiap pihak selalu mempunyai keinginan dan menginginkan hal yang bisa dijamin bahwa pihak lain memenuhi janjinya.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1987.

Rumah merupakan salah satu harta yang berharga. Harganya yang akan terus naik sehingga menguntungkan apabila disewakan kembali. Sejatinya, pemerintah membangun rumah subsidi untuk menaikkan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tentunya bagi masyarakat hal ini menguntungkan dapat memiliki rumah layak huni. Setelah rumah tersebut dibeli, pemilik rumah bertanggung memiliki hak penuh atas rumah tersebut⁷.

Pembelian rumah secara kredit harus dilakukan dengan sebuah perjanjian antara debitur dan kreditur. Dalam pelaksanaan perjanjian KPR Subsidi terdapat berbagai macam permasalahan didalamnya dan perlu penyelesaian terhadap permasalahan tersebut. Dalam penelitian ini membahas mengenai perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera Tapak antara debitur Perumahan Kampung Melati Pekanbaru dengan PT. Bank BRI Syariah KCP Arifin Ahmad. Bank ini merupakan bank syariah penyalur KPR Subsidi FLPP untuk pembayaran kredit Perumahan Kampung Melati Pekanbaru.

Setelah perjanjian KPR ini ditandatangani oleh kedua belah pihak ternyata terdapat cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Pasal 74 Ayat (5) PERMEN PUPR NO.20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berrpenghasilan Rendah didalam pasal tersebut dijelaskan bahwa debitur tidak diperbolehkan menyewakan/mengalihkan rumah subsidi yang dibeli secara kredit kepada pihak lain jika masih dalam proses

⁷<https://www.99.co./blog/indonesia/hanya-karena-menjual-atau-menyewakan-rumah-bisa-dipidanakan/> diakses pada tanggal 17 Februari 2021 pada jam 19.28.

kredit. Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:⁸

1. Pewarisan;
2. Telah dihuni dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Umum Tapak;
3. Telah dihuni 20 (dua puluh) tahun untuk Sarusun Umum;
4. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi, atau
5. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Selain yang disebutkan Pasal 74 Ayat (5) PERMEN PUPR NO. 20/PRT/M/2019, KPR Bersubsidi yang masih dalam proses kredit debitur tidak diperbolehkan menyewakan atau bahkan mengalihkan kepemilikan rumah tersebut kepada pihak lain. Apabila dalam hal ini debitur tidak menepati isi dari perjanjian maka debitur dianggap wanprestasi dan berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) debitur berkewajiban menanggung segala resiko yang timbul dan bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterima dan melunasi seluruh kewajiban.

Berdasarkan hasil wawancara kepada pihak Bank BRI Syariah KCP Arifin Ahmad, pihak Bank mengetahui bahwa debitur perumahan tidak memenuhi salah satu isi dari perjanjian KPR. Namun pihak Bank tidak dapat melaksanakan sanksi berupa pencabutan subsidi perumahan tersebut apabila tidak mendapat laporan dan pengaduan dari Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KEMENPERA RI). Jika setelahnya ada laporan dan pengaduan dari Menpera

⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jakarta: Kementerian PUPR.

maka dengan ini Bank dapat bertindak dalam memberikan sanksi kepada debitur yang tidak menepati kewajibannya.

Di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru dibangun sebanyak 66 unit perumahan. Diambil debitur secara cash sebanyak 16 unit dan 50 unit secara kredit. Dari 50 unit perumahan, 20 unit diantaranya disewakan oleh debitur kepada pihak lain. Pihak Bank sendiri baru hanya memberikan surat peringatan kepada debitur-debitur yang melanggar dan hingga saat ini masih dijumpai rumah subsidi yang disewakan oleh pemiliknya.

Surat perjanjian tersebut telah mengikat antara debitur dan kreditur atas kepemilikan rumah. Suatu prestasi apabila tidak terpenuhi karena suatu kesalahan debitur maka muncul wanprestasi. Kewajiban itu tidak terpenuhi kemungkinan ada 2 alasan yakni :

1. Baik itu lalai ataupun kesalahan langsung dari debitur dianggap kesalahan yang dilakukan debitur.
2. Karena sesuatu yang terjadi diluar kemampuan debitur sendiri dianggap karena suatu keadaan memaksa (*force majeure*).⁹

Debitur wajib dalam pemenuhan prestasinya. Debitur dianggap ingkar janji apabila tidak dapat melakukan yang sudah diperjanjikan kecuali dalam keadaan memaksa. Demikian prestasi tersebut tidak dapat terpenuhi karena telah terjadi wanprestasi oleh debitur. Wanprestasi akan menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang melakukan dan dapat dituntutnya pihak yang menimbulkan kerugian terhadap hak pihak lain. Pihak yang merasa dirugikan atas suatu

⁹ Soهندرو, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

wanprestasi bisa menuntut pihak yang melakukan wanprestasi dengan pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian bahkan meminta ganti kerugian.

Alasan penulis memilih penelitian ini terdapat wanprestasi yang dilakukan debitur dalam bentuk KPR Bersubsidi disewakan ketika masih dalam proses kredit. Kenyataan yang ditemukan dilapangan tidak sesuai dengan diperjanjikan debitur dalam surat perjanjian KPR Bersubsidi berdasarkan “Pasal 74 Ayat (5) PERMEN PUPR No.20/PRT/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” menyatakan debitur tidak boleh menyewakan rumah subsidi tersebut ketika masih dalam proses kredit pada bank. Lalu kemudian akan dibahas penyelesaian dari bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur.

Berdasarkan pemaparan yang melatarbelakangi penelitian ini, maka dengan ini penulis sangat tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. BANK BRI SYARIAH DI PERUMAHAN KAMPUNG MELATI PEKANBARU”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan ini, ditarik beberapa rumusan masalah oleh penulis yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan KPR Bersubsidi menurut Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019?
2. Bagaimana penyelesaian pelanggaran terhadap peraturan KPR Bersubsidi di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas maka tujuan penelitian penulis yaitu :

- 1) Untuk mengetahui pengaturan KPR Bersubsidi menurut Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019.
- 2) Untuk mengetahui penyelesaian terhadap debitur yang menyewakan KPR Bersubsidi di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru.

2. Manfaat penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan berbagai manfaat yaitu :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Untuk memperluas pemahaman dan wawasan bagi penulis dalam bidang ilmu hukum terutama ilmu hukum perdata yang bersangkutan pada masalah ini.
- 2) Untuk memecahkan masalah serta mencari solusi terhadap timbulnya masalah dalam penelitian ini.
- 3) Dapat menjadi rujukan atau literatur bagi siapa saja yang membutuhkan dan sebagai persyaratan wajib untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Riau.

D. Tinjauan Pustaka

UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 1 menerangkan rumah berikut:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perdesaan ataupun perkotaan, difasilitasi dengan prasarana, sarana, utilitas, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah ialah suatu bangunan gedung yang berguna sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya”.

Pengaturan mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata yang berisikan tentang perikatan. Dalam Buku III pada BAB II berisikan ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian. Semua ketentuan didalam Buku III KUHPerdata mencangkup istilah perikatan, sehingga hukum perikatan terdiri atas perikatan yang berasal dari Undang-Undang dan perikatan yang berasal dari perjanjian (Pasal 1233 KUH Perdata).

Perjanjian itu sendiri oleh para sarjana diartikan secara berbeda-beda pula. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰ Sedangkan perikatan adalah dua pihak atau lebih dalam suatu prestasi yang memiliki hubungan hukum, pihak yang satu (kreditur) memberi hak kepada pihak lain yaitu (debitur) dan pihak debitur dapat menuntut haknya.¹¹ Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan dinyatakan dalam hubungan perjanjian dan perikatan.

Perikatan yang dimaksud sebagai perjanjian tersebut adalah dari perjanjian melahirkan hukum antara dua orang (dapat dilihat “pasal 1313 KUH Perdata sampai Pasal 1351 KUH Perdata”). Adapun perjanjian itu didefenisikan didalam “pasal 1313 KUH Perdata” yaitu :

¹⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1994.

¹¹ Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Dari ketentuan pasal 1313 KUH Perdata di atas, terdapat beberapa unsur yakni sebagai berikut :

- a. Ada suatu perbuatan

Rumusan kata “perbuatan” sebagaimana telah diatur adalah perbuatan atau tindakan hukum. Suatu tindakan hukum tidak hanya menunjukkan akibat hukumnya. Orang yang melakukan perjanjian tahu bahwa perjanjian yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum perjanjian dari pihak tersebut .

- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih

Agar melakukan perjanjian minimal dilakukan dua pihak yang berhubungan dan saling memberikan keterangan mengenai masing-masing pihak. Pihak yang melakukan ialah badan hukum atau orang.

- c. Mengikatkan dirinya

Dalam suatu perjanjian terdapat sesuatu janji yang harus dipenuhi bagi masing-masing pihak. Dalam perjanjian ini timbul atas kegiatan hukum yang tumbuh karena kehendak dirinya.

Berdasarkan penjelasan pasal 1313 KUH Perdata, agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah demi hukum harus memenuhi syarat sahnya perjanjian diatur dalam “Pasal 1320 KUH Perdata” yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena syarat ini berhubungan dengan subyek suatu perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena syarat ini berhubungan dengan obyek suatu perjanjian. Jika tidak dapat terpenuhi syarat pertama dan kedua yaitu syarat subjektif maka suatu perjanjian akan tetap terus berlaku dan berlangsung. Namun berbeda hal dengan syarat ketiga dan keempat yaitu syarat objektif, jika syarat ini tidak dapat dipenuhi dalam suatu perjanjian maka dengan ini suatu perjanjian tersebut akan batal secara hukum.

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dan kreditur (bank), pihak debitur memberikan jaminan kepada pihak bank atau kreditur agar diberikan pinjaman, dan diwajibkan bagi debitur dalam melunasi utangnya sesuai jeda waktu/tempo yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah dijelaskan dalam “Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku III Bab 1 sd/ Bab IV Pasal 1319”.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang artinya percaya atau credo atau creditum yang berarti saya percaya. Sebab itu landasan dari kredit adalah kepercayaan. Seorang atau badan hukum yang memberikan kredit (kreditur) dimasa akan datang akan memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan dan tidak ingkar janji. Dengan diterimanya kontra prestasi pada masa akan datang, menimbulkan penundaan pembayaran suatu prestasi akan dibayarkan sekarang.

Menurut “Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998”, subyek perjanjian kredit adalah bank sebagai kreditur dan pihak lain sebagai debitur, baik badan pribadi, badan hukum, korporasi, atau kumpulan orang-orang yang bukan badan

hukum. Uang atau tagihan yang dipersamakan dan tidak berbentuk uang merupakan objek perjanjian kredit itu sendiri. Kredit berdasarkan tujuan adalah membeli benda dan barang tertentu¹²

Pengertian kreditur menurut “Kamus Besar Bahasa Indonesia” kreditur adalah orang yang berpiutang, yang memberikan kredit, penagih. “Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan” tidak memberikan secara jelas mengenai penjelasan “kreditur” dalam Undang-undang ini yang dimaksud kreditur adalah Bank.

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberi pengertian debitur yaitu Debitur adalah orang atau lembaga yang berutang kepada orang atau lembaga lain. Debitur adalah nasabah tercantum dalam “Pasal 1 butir 18 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan” yaitu:

”Nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”

Di dalam hubungan keperdataan misalnya yang berkaitan dengan perjanjian yang berbentuk kredit perumahan subsidi sering kita mendengar peristiwa terjadinya wanprestasi. Berbagai macam faktor penyebab debitur melakukannya. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan yang memiliki akibat yang sangat penting, sehingga perlu diperhatikan terlebih dahulu dalam hal ini

¹² <http://repository.uir.ac.id/>

akankah si debitur (berhutang) itu melaksanakan wanprestasi atau melalaikan, jika hal itu dibantah oleh debitur maka dirinya harus membuktikan di muka hakim.

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi didalam “Pasal 1243 KUH Perdata” dinyatakan bahwa wanprestasi adalah :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹³ Wanprestasi adalah keadaan dimana seorang debitur maupun kreditur secara sengaja ataupun tidak telah ingkar janji, mereka tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah mereka perjanjikan dalam suatu perjanjian atau melakukan sesuatu yang secara tegas tidak diperbolehkan dilakukan dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi mengakibatkan kerugian dari berbagai pihak baik debitur maupun kreditur. Kreditur atau pihak bank dapat menuntut kerugian yang dialami apabila dari pihak debitur dengan sengaja melakukan wanprestasi. Dari pihak akan melaksanakan peneguran hingga sanksi kepada pihak debitur yang dianggap lali sehingga terjadi wanprestasi.

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

¹³ Subekti & Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya
- d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa :

- a. Sama sekali tidak terpenuhinya prestasi.

Dikatakan bahwa seorang debitur wanprestasi apabila tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi sama sekali.

- b. Terpenuhinya prestasi namun pada waktu yang tidak tepat.

Debitur dapat memenuhi prestasi namun prestasi tersebut dilaksanakan tidak tepat pada waktunya, maka dengan ini debitur sudah ingkar terhadap prestasinya.

- c. Memenuhi wanprestasi tetapi tidak sesuai.

Dalam memenuhi prestasi debitur lalai dan tidak dapat memperbaiki lagi maka dapat dikatakan seorang debitur tersebut tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹⁴

3. Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Suatu wanprestasi timbul disebabkan oleh berbagai macam faktor yang memicunya antara lain:

¹⁴ Meliala & Qirom Syamsuddin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Jakarta, 1985.

a. Debitur lalai dalam prestasi

Lalai dalam suatu peristiwa menimbulkan kerugian terhadap debitur maka atas kerugiannya itu bisa disalahkan. Kelalaian adalah dalam peristiwa yang seharusnya debitur tau atau dapat menduga bahwa perbuatannya dapat menyebabkan timbulnya kerugian. Perlu diketahui debitur dianggap lalai apabila kewajiban-kewajibannya tidak dilaksanakan. Pertama, sesuatu yang sudah diperjanjikan merupakan kewajiban untuk memberinya. Kedua, kewajiban dalam melakukan perbuatan. Ketiga, tidak melakukan suatu perbuatan juga merupakan kewajiban.

b. Suatu keadaan memaksa debitur (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah disebabkan oleh suatu kejadian yang berada diluar kendali debitur sehingga menyebabkan pihak debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya. Keadaan ini biasanya disebabkan oleh gempa bumi, tanah longsor, banjir, dan sebagainya.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan ini yaitu Pertama, tidakterpenuhinya prestasi sebab suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan. Kedua, tidakdipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalang perbuatan debitur untuk melaksanakan prestasi. Ketiga, peristiwa tersebut tidak bisa diketahui atau tidak dapat di duga oleh debitur maupun oleh kreditur.

4. Mulai Terjadinya Wanprestasi

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru dapat dikatakan “wanprestasi” dan baru terjadi apabila sesuatu yang telah diperjanjikan oleh debitur ternyata terdapat kelalaian oleh debitur didalamnya sehingga debitur gagal dalam memenuhi prestasi tersebut. Selain itu jika debitur juga tidak dapat membuktikan bahwa prestasi itu gagal dilakukan karena suatu kesalahan yang debitur sendiri tidak tau atau diluar kendali debitur yang mempunyai kewajiban ini juga dapat dikatakan suatu wanprestasi.

Dalam perjanjian ada yang dinamakan sommatie (somasi) artinya jika dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban debitur perlu ditegur atau diberi peringatan oleh pihak kreditur hal ini semacam tenggat waktu bagi debitur agar ia dapat mempersiapkan dan memenuhi kewajibannya.¹⁵ Tenggat waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi menurut Pasal 1238 KUH Perdata. Melampaui tenggat waktu yang ditentukan pasal ini debitur belum dapat memenuhi prestasi dan tidak dapat membuktikan, pihak debitur berhak mengajukan pemenuhan prestasi melalui pengadilan. Somasi harus diajukan kepada pengadilan secara tertulis, didalamnya memuat isi tuntutan, dasar tuntutan, serta pemeuhan prestasi tersebut kapan dilaksanakan. Somasi merupakan alat bukti bagi kreditur di pengadilan jika terjadi perselisihan yang membawa mereka ke muka pengadilan.

5. Akibat-akibat Wanprestasi

¹⁵ Simanjatak, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Fajar Interpramata Mandiri, Jakarta, 2017, hlm. 293.

Debitur yang melakukan wanprestasi akan menimbulkan kerugian bagi kreditur. Ada akibat hukum bagi debitur yang tidak melakukan prestasinya yaitu :

- a. Pembayaran ganti kerugian oleh pihak debitur (Pasal 1243 KUH Perdata). Ganti kerugian adalah rusak atau musnahnya suatu barang akibat lalainya debitur maka dengan ini debitur harus membayar kerugian yang ditimbulkan terhadap barang kreditur.
- b. Dibatahkannya suatu perjanjian (Pasal 1267 KUH Perdata). Jika ada kelalaian seorang debitur maka sanksinya yaitu berupa pembatalan perjanjian. Menurut pasal 1666 KUH Perdata, dalam persetujuan timbal balik didalamnya tercantum syarat pembatalan yang selalu dianggap tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal ini apabila batal harus mengajukan pada hakim dan persetujuan tidak dapat dibatalkan demi hukum.
- c. Resiko dialihkan kepada pihak debitur (Pasal 1237 KUH Perdata). Peralihan resiko akibat dari wanprestasi ini berlaku pada objek perjanjian yang objeknya adalah barang. Dalam pasal ini dinyatakan bila suatu keadaan si berutang lalai menyerahkan, maka kebendaan adalah tanggungannya semenjak terjadinya kelalaian tersebut.
- d. Biaya perkara pembayarannya dibayar dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).¹⁶ Untuk pembayaran akan diputuskan menurut putusan Hakim Pengadilan

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 293.

E. Konsep Operasional

Sering terjadi istilah-istilah pada judul menimbulkan salah penafsiran. Sehingga dengan adanya konsep operasional ini bertujuan agar judul penelitian penulis bisa terarah secara operational. Maka penulis menjelaskan mengenai batasan-batasan yang digunakan didalam penelitian ini, antara lain yaitu :

1. Tinjauan adalah mempelajari dengan cara cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (setelah mempelajari, menyelidiki, dan lainnya).
2. Wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajiban dalam perjanjian.¹⁷
3. Perjanjian kredit dapat diartikan suatu perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, yang mana debitur berkewajiban untuk memberikan uang kepada debitur sebagai pinjamannya dan debitur berkewajiban untuk membayar.
4. Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
5. PT. Bank BRI Syariah adalah Bank Umum Syariah untuk penyalurkan KPR Subsidi FLPP untuk pembayaran kredit Perumahan.
6. Perumahan Kampung Melati Pekanbaru yaitu lokasi penelitian.

¹⁷ Widagdo Setiawan, *Kamus Hukum*, Prestasi Pustaka, 2012.

F. Metode Penelitian

Menggunakan metode penelitian adalah cara yang diharapkan mampu mendapatkan dan mencapai hasil dari suatu rumusan penelitian melalui tahap mencari, menemukan, menentukan, mengembangkan, serta menguji suatu permasalahan. Metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif-Empiris yaitu jenis penelitian gabungan antara penelitian Normatif dengan Empiris. Penelitian Normatif adalah metode penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Sedangkan penelitian Empiris adalah metode penelitian yang dilakukan mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berfikir induktif. Penelitian Normatif-Empiris (Gabungan) yaitu penelitian hukum yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum Normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur Empiris.

Sedangkan ditinjau dari sifat penelitian adalah penelitian Deskriptif analitis yakni dengan maksud diberikannya suatu gambaran secara detail, jelas, dan diatur baik-baik tentang pokok permasalahan tentang Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank BRI Syariah di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian dalam penelitian ini yaitu diwilayah Kota Pekanbaru, tempat dimana berkedudukannya pihak debitur yaitu berada di

Perumahan Kampung Melati Kelurahan Bina Widya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. Berdasarkan pengamatan peneliti terhadap lokasi ini maka penulis tertarik untuk mengambil lokasi di perumahan ini karena objek penelitian dilokasi ini cocok dengan penelitian yang akan penulis lakukan.

3. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan penulis dari penelitian ini adalah berupa data yang terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah sumber data yang didapat secara langsung dari para responden melalui tahap wawancara mengenai Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Pada PT. Bank BRI Syariah di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak ditemukan dilapangan, melainkan didapat dair buku-buku, literatur hukum perdata, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal dan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Populasi dan Responden

Populasi merupakan sekumpulan data terhadap obyek yang memiliki karakteristik yang sama¹⁸, sehingga dikelompokkan agar dapat dijadikan sebuah

¹⁸ Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*, Bina Karya (BIKA), Jakarta, 2017.

populasi. Populasi dalam penelitian ini yaitu pihak debitur dan kreditur Perumahan Kampung Melati Kelurahan Bina Widya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Teknik sampling adalah teknik pengambilan sampel, teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah Sampling Sensus. Hal ini digunakan apabila jumlah populasi kecil atau sedikit yaitu kurang dari 30 orang, sehingga populasi secara keseluruhan dapat digunakan sebagai sampel aau dimana semua anggota populasi dapat dijadikan sampel.

Tabel 1.1
Populasi dan Responden KPR Subsidi Perumahan Kampung Melati
Pekanbaru

No.	Responden	Jumlah	Populasi	Keterangan
1.	Debitur yang menyewakan Perumahan	20	20	Sensus
2.	Kreditur Perumahan	3	3	Sensus
	Jumlah	23	23	100%

Sumber : Data Lapangan Setelah Diolah Tahun 2021

5. Alat Pengumpulan Data

Wawancara merupakan suatu kegiatan tanya jawab dalam sebuah penelitian yang ditujukan langsung kepada pihak yang akan dijadikan narasumber.

Yang menjadi narasumbernya adalah pihak Debitur Perumahan Kampung Melati yang menyewakan KPR Bersubsidi. Demikian alat pengumpulan data dalam penelitian ini yang penulis lakukan yaitu wawancara.

6. Analisis data

Analisis normatif kualitatif merupakan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini karena data pada penelitian ini ditemukan dan dijabarkan berdasarkan norma-norma hukum, teori-teori hukum, serta doktrin hukum sehingga ketentuan berdasarkan peraturan tersebut tidak memakai perhitungan rumus statistik.

7. Metode penarikan kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode induktif yaitu, metode penalaran yang berpangkal dari data-data bersifat khusus yang kemudian dianalisa untuk disimpulkan oleh seorang peneliti pada keadaan yang lebih umum dan konkret dari penelitiannya yaitu Tinjauan hukum terhadap wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah subsidi di perumahan kampung melati Pekanbaru.

BAB II

TINJAUAN HUKUM TERHADAP BRI SYARIAH DALAM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI

A. PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru

1. Sejarah Berdirinya PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru

Pendirian dan pembentukan PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru tidak terlepas dari perjalanan panjang PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk yang telah berdiri sejak tahun 1895. Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpGG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.¹⁹

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

¹⁹ <http://www.brisyariah.co.id/=Sejarah>, diakses pada tanggal 20 September 2021.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.²⁰

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur kedalam PT. Bank BRI Syariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basri selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku direktur utama PT. Bank BRI Syariah.²¹

Sedangkan kantor cabang PT. BRI Syariah untuk wilayah Pekanbaru didirikan pada tanggal 21 Januari 2005 organisasi unit usaha syariah berdasarkan SK Direksi BRI No. Kep: S. DIR/PPP/12/2001 tanggal 07 Desember 2001, yang berlokasi di jalan HR. Juanda No. 188- 1889 Pekanbaru. Dan sekarang telah berpindah lokasi di jalan Arifin Ahmad No. 7-9 Pekanbaru.²²

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat dari sisi aset,

²⁰ *Ibid*

²¹ *Ibid*

²² *Ibid*

jumlah pembiayaan dengan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.²³

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

Seiring dengan perkembangan perbankan syariah yang semakin pesat maka sampai saat ini BRISyariah telah berhasil membuka 54 kantor cabang yang diantaranya adalah PT. BRISyariah Cabang Pekanbaru yang berdiri 15 tanggal 28 Desember 2009 yang sekarang kantornya telah dipindahkan di Jl. Arifin Ahmad No.7-9, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau.

Pada tanggal 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H terjadi penggabungan 3 Bank Syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan juga Bank BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Mulanya bernama PT. Bank BRI Syariah kini berganti menjadi PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) menjadi penanda sejarah baru Bank ini.²⁴

²³ *Ibid*

²⁴ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, diakses pada tanggal 20 September 2021.

Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia di dorong untuk dapat bersaing di tingkat global.²⁵ penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah Kebanggaan Umat, diharapkan menjadi sinergi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat.

2. Struktur Organisasi PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru

Dalam suatu perusahaan diperlukan susunan struktur organisasi yang baik dan rapi dengan manajemen dan sumber daya manusia yang baik mampu secara profesional dan kepribadian yang sesuai untuk menduduki setiap bidang dalam struktur organisasi. Hal ini dilakukan agar aktivitas operasional dan tujuan dari suatu organisasi dalam hal ini perusahaan bisa tercapai sesuai harapan yang direncanakan.

Setiap badan Organisasi ataupun perusahaan, mempunyai tujuan atau kehendak yang telah ditetapkan jauh sebelumnya dalam proses perencanaan, langkah utama dalam mencapai tujuan dimaksud adalah merencanakan dan merumuskan struktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan organisasi serta mencerminkan unsur kejelasan maupun fleksibel. Hal ini 16

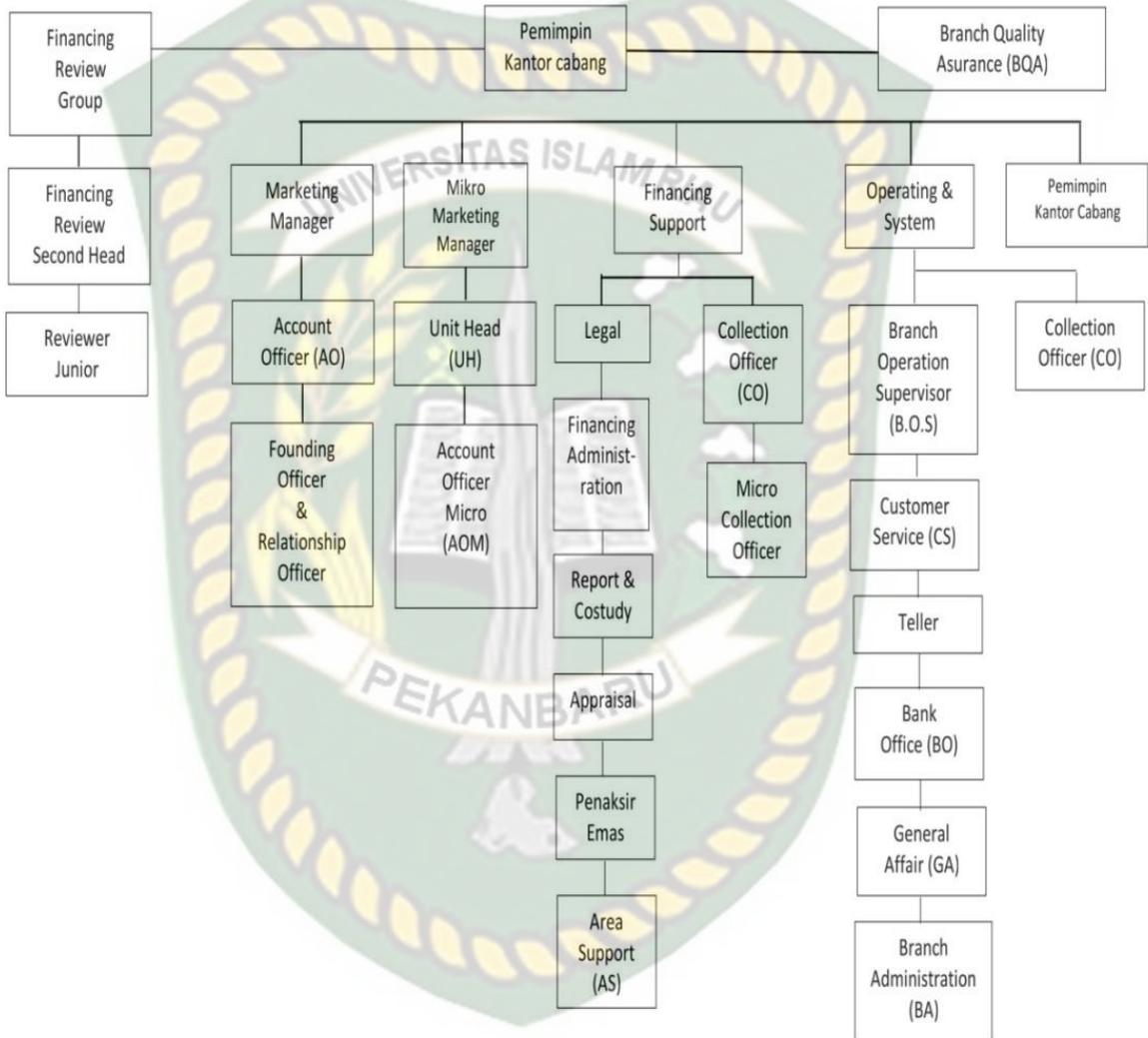
²⁵ *Ibid*

dimaksud karena struktur organisasi merupakan alat dan kerangka dasar yang membantu organisasi dalam mencapai tujuannya.

Proses perencanaan struktur organisasi ini memuat gambaran, peraturan, dan pengklasifikasian, tanggung jawab serta wewenang personal serta bagian yang ada pada organisasi. Disamping itu dalam struktur organisasi harus pula menggambarkan jaringan-jaringan koordinasi antara fungsi dan seluruh aktivitas organisasi yang satu dengan yang lainnya saling terkait. Dengan demikian struktur organisasi memiliki arti penting dalam suatu organisasi menata proses dan mekanisme kerja sekaligus memungkinkan memilih strategi dan kebijaksanaan yang selaras dalam upaya mencapai tujuan organisasi secara sehat dan efektif. Dengan adanya struktur organisasi yang digambarkan secara jelas akan mempermudah pimpinan untuk mengorganisasi dan mengkoordinasi semua kegiatan organisasi.

Begitu pula dengan PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru juga memiliki susunan struktur organisasi dengan tingkatan pembagian tugas sebagai berikut:

Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah
KCP Arifin Ahmad Pekanbaru



Fungsi dan tugas pokok pada PT. Bnak BRISyariah Kantor Cabang Arifin

Ahamad Pekanbaru:

a. Pimpinan Cabang Pimpinan Cabang

Pimpinan Cabang adalah struktur tertinggi di kantor cabang yang bertanggung jawab atas keseluruhan berjalannya sistem operasi perbankan di level kantor cabang dan membawahi keseluruhan manajer, baik bisnis maupun operasional, antara lain:

- 1) Merencanakan, mengelola dan mengendalikan aktivitas kantor cabang utama sejalan dengan kebijaksanaan dan pedoman yang digariskan kantor pusat.
- 2) Memaksimalkan tingkat pelayanan dan probabilitas dengan memastikan bahwa pegawai selalu memberikan pelayanan yang bermutu pada nasabah.
- 3) Memelihara dan meningkatkan mutu pelayanan kerjasama dengan relasi dan nasabah.

b. Divisi Operasional

Bagian Divisi Operasional tugas dan tanggung jawabnya sebagai berikut :

- 1) Bertanggung jawab atas semua operasional pada PT.BRISyariah kantor cabang Pekanbaru baik itu transaksi, maupun kegiatan lainnya yang berhubungan dengan operasional di bank tersebut.
- 2) Membuat laporan keuangan harian dan bulanan Kantor Cabang 19.

c. Divisi Pemasaran (Marketing)

Divisi pemasaran mempunyai tugas dan tanggungjawabnya sebagai berikut :

- 1) Memasarkan produk atau jasa-jasa bank dan mencari nasabah serta menangkap usaha lainya.
- 2) Membuat aplikasi dan menganalisa setiap permohonan pembiayaan yang di terima.

d. Back Office

Back Office mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- 1) Membuat voucer input transaksi (debit/kredit).
- 2) Memmbuat laporan data transaksi.
- 3) Melaksanakan jasa kliring.

e. Costumer Service

Costumer service mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- 1) Memberikan informasi kepada nasabah atau kepada masyarakat yang membutuhkan informasi tentang tabungan, deposito serta produk bank lainya.
- 2) Menyampaikan syarat-syarat dan prosedur pembukaan rekening tabungan dan deposito.
- 3) Melayani rekening dan pembukuan rekening tabungan atau deposito baru serta mengarahkan nasabah dalam berhubungan dengan teller.

f. Teller

Teller mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut :

- 1) Memberi salam, senyuman, dan pelayanan yang baik kepada seluruh nasabah.
- 2) Menerima setoran tabungan, giro, dan deposito.

- 3) Melayani penarikan tabungan.
- 4) Memastikan keabsahan penarikan tabungan.
- 5) Menyusun bukti transaksi teller.
- 6) Melayani penerimaan dan pembayaran setoran kredit dan perintah bayar

g. Security

Security memiliki tugas dan tanggungjawab sebagai berikut:

- 1) Menyapa dan menanyakan keperluan setiap nasabah yang datang.
- 2) Menjaga keamanan dan ketertiban bank.

h. Office Boy (OB)

Office boy mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Bertanggungjawab atas kebersihan bank.
- 2) Membuatkan minum setiap paginya.
- 3) Bertanggungjawab atas segala kegiatan pentry.

i. Driver

Driver mempunyai tugas dan tanggungjawab sebagai berikut:

- 1) Mengantar pimpinan atau karyawan terkait pekerjaan yang ada diluar.
- 2) Mengantarkan bagian marketing untuk melakukan survey.

3. Visi dan Misi PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru

a. Visi

- 1) Visi Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun. d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

4. Produk-Produk PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru

Dalam meningkatkan pelayanan kepada nasabah PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru menawarkan beragam produk kepada nasabah. Sama halnya dengan bank konvensional, hanya saja perbedaannya terletak pada harga baik harga jual maupun harga beli dan sistem operasionalnya. Berikut jenis-jenis produk yang ditawarkan oleh PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru kepada nasabah:

a. Produk penghimpunan dana

- 1) Prinsip wadiah (Giro Wadiah)
- 2) Prinsip Mudharabah: Mudharabah Mutlaqah dan Mudharabah Muqayyadah.

Adapun produk penghimpunan yang ada pada PT Bank BRI Syariah diantaranya:

1) Tabungan Faedah BRI Syariah Ib

Tabungan Faedah merupakan tabungan andalan BRI Syariah, dimana banyak fitur-fitur menarik yang ditawarkan kepada nasabah. Diantaranya:

1. Setoran awal minimal Rp 50.000,-
 2. Saldo mengendap minimal Rp 25.000,-
 3. Biaya jika saldo di bawah minimal adalah Rp 2.500,-
 4. Gratis biaya administrasi bulanan tabungan
 5. Gratis biaya administrasi bulanan kartu ATM
 6. Biaya penutupan rekening Rp 25.000,-
- #### 2) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan haji merupakan produk tabungan untuk nasabah yang ingin mendaftar pelaksanaan ibadah haji. Produk ini dimaksudkan untuk memberikan fasilitas dan membantu calon haji dalam memenuhi kebutuhan biaya perjalanan haji dengan fasilitas:

1. Aman karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah.
2. Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara Online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (SISKOHAT).
3. Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan.
4. Gratis biaya administrasi bulanan.

5. Bagi hasil yang kompetitif.
 6. Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang didapatkan.
 7. Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM.
 8. Kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji.
- 3) Tabungan Impian BRI Syariah iB

Tabungan impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian anda dengan terencana. Tabungan impian BRISyariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi dengan fasilitas yang ditawarkan sebagai berikut:

1. Tenang, dikelola dengan prinsip syariah
2. Ringan, setoran awal ataupun setoran rutin bulanan minimal Rp 50.000,-
3. Praktis, anda tidak perlu datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan dengan adanya autodebet.
4. Fleksibel, anda bebas memilih jangka waktu maupun tanggal autodebet setoran rutin.
5. Gratis, biaya administrasi tabungan dan premi asuransi.
6. Aman, karena otomatis dilindungi asuransi jiwa.

7. Mudah, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan
8. Kompetitif, bagi hasil yang menarik
9. Nyaman, dengan layanan berstandar tinggi dari BRISyariah dalam mengingatkan kedisiplinan untuk mewujudkan impian.

4) TabunganKu BRI Syariah iB

TabunganKu BRISyariah iB merupakan produk tabungan yang diadakan BI untuk semua bank syariah. Ini dimaksudkan untuk mengenalkan seluruh masyarakat tentang tabungan. Dimana fitur yang ditawarkan produk ini adalah:

1. Setoran awal minimal Rp 20.000,-
 2. Gratis biaya administrasi bulanan
 3. Saldo minimal mengendap Rp 20.000,-
 4. Dana hanya dapat ditarik di cabang tempat membuka rekening minimal Rp 100.000,-
 5. Penyetoran dapat dilakukan di seluruh cabang BRI Syariah secara online.
- #### 5) Giro BRI Syariah IB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (wadi'ah yad dhamanah) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro. Dengan keuntungan dan fasilitas sebagai berikut:

1. Online real time di seluruh kantor BRI Syariah.

2. Laporan dana berupa rekening koran setiap bulannya.

Dengan persyaratan:

1. Setoran awal Rp 2.500.000,- (perorangan) dan Rp 5.000.000,- (perusahaan).

2. Biaya saldo minimal Rp 20.000,- 3. Saldo mengendap minimal Rp 500.000,-

6) Deposito BRI Syariah IB

Deposito BRISyariah iB adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil. Hasil investasi anda tidak hanya menguntungkan, tetapi juga akan membawa berkah dengan manfaat ketenangan serta kenyamanan investasi yang menguntungkan dan membawa berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah. Dengan fasilitas:

1. Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah.

2. Tersedia pilihan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan.

3. Bagi hasil yang kompetitif.

4. Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang anda dapatkan.

5. Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening tabungan atau giro di BRISyariah.

6. Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat diperpanjang.

7. Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.

Dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

a) Rekening atas nama perorangan

1. Minimal saldo pembukaan Rp. 2.500.000,-
2. Fotocopy KTP yang masih berlaku.
3. NPWP.
4. Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah

b) Rekening atas nama perusahaan/badan hukum

1. Minimal saldo pembukaan 2.500.000,-
2. Fotocopy KTP yang masih berlaku dari pengurus.
3. Fotocopy akte pendirian perusahaan berserta perubahahn (jika ada), serta pengesahan departemen kehakiman.
4. Surat persetujuan pengurus.
5. Fotocopy SIUP, NPWP.
6. Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah.

b. Produk penghimpunan dana

- 1) Prinsip jual beli meliputi Murabahah, Istishna, dan salam.
- 2) Prinsip sewa (Ijarah wa iqtina dan Ijarah Muntahiya Bittamlik)
- 3) Prinsip bagi hasil meliputi Musyarakah, Mudharabah Mutlaqah, Mudharabah Muqayyadah.
- 4) Jasa Perbankan meliputi Qardh, Hiwalah, Rahn

Adapun jenis produk penyaluran dana yang ada pada PT Bank BRI Syariah diantaranya:

- 1) KPR (Kepemilikan Rumah) BRI Syariah Ib
- 2) KPR (Kepemilikan Rumah) Sejahtera BRI Syariah iB
- 3) KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRISyariah iB
- 4) KMG (Kepemilikan Multi Guna) BRI Syariah iB
- 5) PKE (Pembiayaan Kepemilikan Emas) BRI Syariah iB
- 6) Gadai BRI Syariah iB
- 7) Gadai iB BRISyariah kini hadir sebagai solusi terbaik untuk memperoleh dana tunai dan investasi. Prosesnya cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman nasabah. Dengan fasilitas:
 1. Persyaratan mudah dan proses cepat.
 2. Nilai pinjaman 90% dari nilai taksir barang.
 3. Biaya administrasi terjangkau dan berdasarkan berat emas.
 4. Jangka waktu pinjaman maksimal 120 hari dan dapat diperpanjang.
 5. Fleksibilitas dalam pelunasan sesuai kemampuan.
 6. Dapat dilunasi sebelum jatuh tempo tanpa biaya pinalti.
 7. Penyimpanan yang aman dan berasuransi syariah
 8. Mendapatkan sertifikat gadai syariah.
 8. Mendapatkan sertifikat gadai syariah
- 8) Mikro 25 BRI Syariah iB
- 9) Mikro 75 BRI Syariah iB
- 10) Mikro 500 BRI Syariah iB

11) Pembiayaan Koperasi Karyawan

12) Pembiayaan Konstruksi Pengembangan Perumahan untuk Developer

13) Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Usaha

b. Jasa-jasa perbankan

1) Wakalah (Arranger, Agency)

2) Sharf (Jual beli valuta asing)

3) Kafalah (Garansi Bank)

4) Ijarah (Sewa).

Adapun jenis produk jasa yang ditawarkan PT Bank BRI Syariah diantaranya:

1) Kartu ATM BRI Syariah dan Kartu Debit BRI Syariah

2) Kartu co-branding

3) MS (Cash Management System)

4) University / School Payment System (SPP)

5) e-Payroll

6) Jaringan ATM BRISyariah, ATM BRI, ATM Bersama, ATM Prima

7) Electronic Data Capture (EDC)

8) SMS Banking

9) Mobile BRIS

10) CallBRIS 500-789

11) BRIS Remittance.

B. Perjanjian Dalam Jual Beli Rumah

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak terlepas dari yang namanya hubungan kausal dengan manusia lain. Tentu tidak selamanya hubungan ini membaik, kadangkala salah satu pihak melakukan hal yang tidak baik atau curang terhadap pihak lain. Sedangkan salah satu pihak yang lainnya mengalah atau dengan sengaja dikalahkan oleh pihak tersebut. Oleh karena itu, untuk mendapatkan suatu keadilan dibutuhkan peranan hukum sebagai tata norma dan tata kehidupan yang diharapkan adil bagi para pihak.

Untuk melangsungkan perikatan diperlukan suatu perjanjian sebagai media hukumnya. Perkembangan dalam dunia bisnis saat ini sudah tidak asing lagi dengan kata investasi²⁶, salah satunya melakukan perjanjian dalam kerjasama investasi rumah. Didalam melakukan perbuatan hukum para pihak biasanya mengakulasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Terdapat hak dan kewajiban didalam perjanjian tersebut. Pihak pertama mempunyai hak untuk menuntut sesuatu yang dirasa merugikan dari pihak kedua, sedangkan pihak kedua juga mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak pertama, dan begitu juga sebaliknya. Perjanjian tertulis ini memudahkan para pihak untuk mengetahui hak dan kewajiban yang ada didalam perjanjian tersebut.

Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut *Overeenkomst* dan hukum perjanjian adalah *overeenkomstenrecht*. Menurut Prof. Utrecht, memakai istilah *Overeenkomst* untuk istilah “perjanjian”.²⁷ Sedangkan menurut Prof. R. Wirjono

²⁶ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal*, Taman Karya, Pekanbaru, hlm.11

²⁷ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Ikhtiar, 1959, hlm. 621.

Prodjodikoro, memakai istilah “persetujuan” untuk terjemahan *overeenkomst*. Dipakai dua istilah untuk *overeenkomst*, yaitu perjanjian dan persetujuan. Penyebutan perjanjian sama dengan persetujuan, karena untuk melakukan sesuatu hal kedua belah pihak telah setuju.²⁸

Menurut Prof. Subekti, artian kata “perikatan” (*verbinten*) lebih luas dari kata “perjanjian”, karena perikatan dapat terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Dengan demikian, hubungan antara perjanjian (*overeenkomst*) dan perikatan (*verbinten*) yaitu perjanjian melahirkan perikatan. Bagian dari perikatan sendiri adalah perjanjian. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan, dan perikatan merupakan suatu sumber yang penting yang dapat melahirkan perikatan.

Sistem hukum Indonesia menempatkan perjanjian pada Buku III KUHPerdara yang selanjutnya disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang perikatan yang sifatnya terbuka. Kata perjanjian tidak seluas arti kata perikatan, karena yang terkandung dan yang berisi didalam kata perikatan hanya mengenai pengertian hubungan hukum, yang sumbernya sama sekali tidak pada perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang diterjemahkan sebagai *wilsovereenstemming* yaitu penyesuaian kehendak/kata sepakat. Menurut banyaknya pendapat yang dianut para ahli, perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasarkan pada kata sepakat yang kemudian menimbulkan akibat hukum.

²⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sumur Bandung, 1960, hlm. 8.

Hal ini sependapat pula dengan Sudikno, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.²⁹

Menurut subekti, perjanjian yaitu, suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal.³⁰ Sedangkan menurut Wierjono Rodjodikoro, mengartikan sebuah perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.³¹

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Menurut J. Satrio terdapat dua arti dalam perjanjian, yaitu arti luas dan arti sempit. Dalam artian luas, timbul akibat hukum dalam setiap perjanjian yang dikehendaki para pihak yang didalamnya juga termasuk perkawinan, perjanjian kawin, dll. Sedangkan dalam artian sempit adalah, hubungan-hubungan hukum yang dalam perjanjian yang ditunjuk disini yaitu hanya dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dikatakan KUH Perdata.

²⁹ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta. 1985.

³⁰ R. Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermasa. Jakarta. 1994. hlm.1.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm. 96.

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³²

Sementara itu perjanjian diatur didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP Perdata) pada Pasal 1313 yaitu: “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) Orang lain atau lebih”. Terdapat 3 unsur (tiga unsur) dalam perjanjian yaitu :

- a. Perbuatan
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orabg lain atau lebih
- c. Mengikatkan dirinya

R. Setiawan berpendapat bahwa selain belum lengkap pengertian perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1313 KUH Perdata juga terlalu luas. Terlihat belum lengkap karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja dan cakupannya terlalu luas karena menggunakan kata “perbuatan” yang mana kata ini dapat diartikan juga sebagai perbuatan melawan hukum.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, karena perbuatan hukum ini yang untuk terjadinya diisyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih, jadi merupakan persetujuan. Dengan demikian agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

³² Sudikno Mertokusumo, loc cit.

Peran perjanjian didalam hubungan keperdataan sangatlah penting. Sebab perjanjian tersebut akan menjadi suatu jaminan bagi para pihak dan sebagai bukti bahwa benar para pihak tersebut telah melakukan suatu perjanjian. Sehingga apabila dikemudian hari terjadi perselisihan anatar kedua belah pihak maka para pihak dapat kembali memperhatikan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Pengertian tentang perjanjian secara sempurna mungkin akan sulit untuk dirumuskan karena terhadap pengertian perjanjian para sarjana dan para ahli memiliki artian dan defenisinya sendiri sehingga berbeda beda pula pengertian tentang perjanjian. Dari berbagai pendapat para ahli diatas jika disimpulkan maka pengertian dari perjanjian adalah akan timbul hubungan hukum diantara mereka yang membuat perjanjian tersebut namun para pihak tersebut tetap akan memiliki hak dan kewajiban atas perjanjiannya.

Kemudian pendapat para ahli diatas yang telah memberikan defenisi mengenai perjanjian, maka dapat kita simpulkan unsur-unsur dalam perjanjian sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan hukum yang melibatkan para pihak.
- b. Telah disepakatinya janji atau ada prestasi sebagai objek perjanjian.
- c. Adanya para pihak sebagai objek dari perjanjian, apakah itu orang ataupun badan hukum.

2. Subjek dan Objek Hukum Perjanjian

a. Subjek Hukum Perjanjian

Istilah subyek hukum berasal dari bahasa Belanda yaitu *rechtssubject* atau *subject of law* dalam bahasa Inggris. Pada umumnya, subyek hukum

hanya sebagai pendukung hak dan kewajiban yaitu manusia dan badan hukum. Dalam menjalankan perbuatan hukum memiliki wewenang yang terbagi menjadi dua, yaitu wewenang untuk mempunyai hak (*recht-bevoegheid*) dan wewenang untuk menjalankan perbuatan hukum dan factor-faktor yang mempengaruhinya.³³

Menurut Algra, setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban, yang menimbulkan wewenang hukum (*rechtbevoegheid*) disebut sebagai subyek hukum (*rech subyek*). Jadi, subjek hukum adalah sesuatu yang berhak dan bewenang menurut hukum dalam melaksanakan perbuatan hukum atau sesesuatu yang bertindak dalam hukum memiliki hak dan cakap.

Pada dasarnya subjek hukum dapat dibedakan atas 2 (dua) subjek yaitu antara lain :

1) Manusia (*Natuurlijk Person*) atau (*Menselijk person*)

Manusia sama dengan orang karena manusia mempunyai hak-hak subjektif dan kewenangan hukum. Sejak lahir seorang manusia sudah dapat dianggap sebagai subjek hukum, karena pada prinsipnya mulai dari manusia itu dilahirkan didunia hingga meninggal dunia, manusia tersebut dapat dikatakan sebagai subjek hukum. Bahkan bayi yang masih berada didalam kandungan orangtuanya pun bisa dianggap sebagai subjek hukum apabila terdapat kepentingan yang menyangkut pada dirinya.

³³ Dyah Hapsari Prananingrum, *Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia dan Badan Hukum*, Vol. 8, No.1 Tahun 2014.

Maka dari itu, sejak dari manusia itu dilahirkan sejak itu juga manusia mendapatkan hak. Namun untuk melakukan suatu perbuatan hukum tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan. Orang yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah orang yang telah dewasa dan sudah kawin. Apabila seseorang tersebut telah berumur 21 tahun dan sudah kawin maka ia dikatakan dewasa. Sedangkan untuk orang-orang yang dikatakan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum antara lain :

- 1) Orang yang belum dewasa;
 - 2) Orang yang dibawah pengampuan;
 - 3) Seorang wanita yang bersuami.
- 2) Badan Hukum

Badan hukum adalah kumpulan orang-orang yang mempunyai tujuan tertentu, harta kekayaan, serta hak dan kewajiban. Untuk dapat memiliki kekayaan, hak, dan kewajiban, badan hukum harus mempunyai syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum sebagai subjek hukum. Badan hukum terdiri dari sekumpulan orang yang diberikan status sebagai “person” oleh hukum.

Soemitro mengartikan badan hukum sebagai suatu badan yang dapat mempunyai kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Sedangkan menurut pandangan Sri Soedewi Masjchoen bahwa badan hukum adalah orang yang secara bersama-sama memiliki tujuan untuk mendirikan suatu badan yaitu berwujud himpunan dan harta kekayaan tersendiri untuk tujuan tertentu atau yang biasa dikenal sebagai yayasan.

Terdapat perbedaan pandangan antara kedua ahli ini, Soemitro mengkaji dari segi kewenangan badan hukum, sedangkan dari pandangan Sri Soedewi menitikberatkan dari segi tujuan dan pendirian badan hukum. Sehingga dapat disimpulkan badan hukum memiliki beberapa unsure yaitu:

- 1) Memiliki perkumpulan;
- 2) Memiliki tujuan tertentu;
- 3) Memiliki harta kekayaan;
- 4) Memiliki hak dan kewajiban;
- 5) Memiliki hak digugat dan menggugat.

b. Objek Hukum Perjanjian

Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata)

Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang jumlahnya tidak bias ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).

Selain itu ada barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian yaitu:

- 1) Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai Negara.
- 2) Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba.
- 3) Warisan yang belum terbuka

Subekti menambahkan terkait objek perjanjian:

- 1) Yang telah dijanjikan para pihak harus jelas agar dapat menentukan hak dan kewajiban para pihak.
- 2) Yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum, kesusilaan.

Objek perjanjian harus jelas dan dikenali suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh orang yang belakangan aqid. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang kemudian akan menimbulkan sengketa. Jika objek berupa suatu benda maka harus jelas bentuk benda tersebut serta fungsi dan keadaannya. Begitu juga jika terdapat cacat pada benda harus diberitahukan.³⁴

3. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas pokok perjanjian. Adapun asas-asas pokok perjanjian yaitu :³⁵

- a. Asas konsensualisme

³⁴ Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*, Taman Karya, Pekanbaru, 2018, hlm. 143-144.

³⁵ F. Ibrahim AE & Nathanela STG, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak) dan Surat Resmi*, Jakarta: Gudang Ilmu, 2011, hlm.9.

Asas ini memiliki artian yaitu sejak terjadinya kesepakatan antara para pihak (pihak pertama dan pihak kedua) maka dengan itu dianggap telah lahir suatu perjanjian. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (convergence of wills) atau konsesus para pihak yang membuat kontrak.³⁶ Sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata hal ini mengenai syarat sahnya terjadinya suatu perjanjian. Ada terdapat pengecualian terhadap asas ini yaitu :

1) Dalam perjanjian formil

Diperlukan suatu formalitas tertentu disamping kata sepakat. Misalnya perjanjian perdamaian dalam Pasal 1851 KUH Perdata.

2) Dalam perjanjian riil

Harus adanya tindakan nyata disamping kata sepakat. Misalnya perjanjian hak gadai dalam pasal 1152 KUH Perdata.

Namun dalam keadaan tertentu ada suatu hal yang mencerminkan bahwa tidak dapat terwujudnya kesepakatan didalam suatu perjanjian. Hal itu disebabkan oleh cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.³⁷ Cacat kehendak didalam KUHPerdato meliputi 3 hal yaitu:

- a) Kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdato);
- b) Penipuan atau *bedrog* (Pasal 1323 KUHPerdato);
- c) Paksaan atau *dwang* (Pasal 1328 KUHPerdato).

³⁶ Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*, FH UII Press Yogyakarta, 2013, hlm. 90

³⁷ *Ibid.*, hlm. 27.

Dengan menghormati kesepakatan bersama asas konsensualisme mempercayai secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia. Puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “*een man een man word een word*”, yang artinya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.

b. Asas Kekuatan Mengikat Kontak (*Pacta Sun Servanda*)

Pact Sun Servanda disebut juga sebagai asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian. Asas ini merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas Pact Sun Servanda termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdota, kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah akan sama kuatnya seperti halnya Undang-undang yang dibuat legislator dan tentunya seluruh pihak harus menaatinya, bahkan perlu dipaksakan dengan bantuan para penegak hukum (hakim, jurusita). Pada dasarnya ketentuan tersebut untuk para pihak agar memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian dalam membuat perjanjian bebas menentukan : (i) isi, (ii) berlakunya syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan

bentuk tertentu atau tidak, (iv) bebas memilih Undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.³⁸

Hakim maupun pihak ketiga “dilarang mencampuri isi” dari perjanjian para pihak yang telah membuatnya, hal ini merupakan konsekuensi dari *asas pacta sun servanda*. Selain itu, pihak ketiga ataupun orang lain tidak dapat mengurangi hak orang lain atas isi dari perjanjian yang dibuat itu. Inilah dua konsekuensi terhadap *asas pacta sun servanda*.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak mempunyai posisi yang sentral, meskipun tidak dituangkan kedalam bentuk aturan hukum tetapi dalam hubungan kontraktual antara para pihak asas ini memiliki pengaruh yang sangat kuat. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bagi mereka yang membuat perjanjian secara sah maka perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang untuk mereka yang melakukan perjanjian tersebut. Asas ini mempunyai arti, bahwa bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya apabila mereka tunduk terhadap perjanjiannya. Tunduk disini maksudnya adalah tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan juga Undang-undang.

³⁸ F. Ibrahim AE & Nathanela STG, *op.cit.*, hlm. 9.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan perjanjian atau tidak melakukan perjanjian. Pihak juga bebas melakukan perjanjian dengan siapapun. Selain itu diberikan kebebasan terhadap isi perjanjian, para pihak berhak menentukan isi perjanjian, pelaksanaan serta persyaratan, hingga bebas dalam menentukan bentuk perjanjian seperti apa yang pihak inginkan baik perjanjian secara tertulis maupun secara perjanjian lisan.

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:³⁹

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk membuat obyek suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak berkembang kearah ketidakseimbangan bagi para pihak yang membuat perjanjian, agar terlaksana secara proporsional dibuat ketentuan yang bersifat memaksa agar terciptanya hak dan kewajiban antara para pihak. Maka penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1)

³⁹ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47

KUHPerdata harus juga berkaitan dengan kerangka pemahaman pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan lainnya.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahawa: “ Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Undang-undang pun sendirinya tidak memberikan defenisi yang jelas mengenai maksud itikad baik. Didalam pengaturan Pasal ini perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatuhan dan keadilan. Sedangkan Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengantegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya, persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, dan sikap undang-undang”.

Menurut beberapa sarjana (P. L. Werry, Athur S, Hartkamp, dan Marrienne M. M. Tillem) sehubungan dengan fungsi itikad baik yang termuat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, terdapat fungsi utama itikad baik yaitu:⁴⁰

- 1) Fungsi yang mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum umum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*);
- 2) Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende van de geode trouw*), artinya apabila teradap hak dan kewajiban antara para pihak yang seacar tegas tidak dinyatakan didalam kontrak maka itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian;

⁴⁰ Ridwan Khirandy, *op. cit.*, hlm. 216-250.

3) Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en gerigerende werking van de geode trouw*), apabila terdapat alasan-alasan yang sangat penting maka fungsi ini dapat diterapkan.

e. Asas Kepribadian

Perjanjian berasaskan kepribadian artinya adalah hanya bagi mereka yang melakukan perjanjian yang dapat mengikatkan dirinya pada perjanjian tersebut. Bahkan orang lain tidak dapat mengikatkan dirinya atas nama orang yang membuat perjanjian, hal ini dinyatakan didalam Pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata berbunyi:

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengandakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”

Ini berarti perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya sebagaimana telah dijelaskan didalam Pasal 1340 KUHPerdata. pihak ketiga tidak dapat menanggung kerugian dari perjanjian tersebut, karena perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya yaitu pihak pertama dan kedua saja. Namun ada pengecualian terhadap ketentuan ini, didalam Pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi:

“Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung unsure syarat semacam itu’.

f. Asas Obligator

Asas obligator adalah suatu kontrak yang artinya sah apabila suatu kontrak tersebut sudah mengikat namun hanya sebatas menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.⁴¹

g. Overmach

Kejadian yang tidak dapat diduga bahkan diluar kemampuan kita disebut dengan *Overmach*. Sehingga akibat dari kejadian ini kita terbebas dari keharusan dalam membayar ganti kerugian atau dapat diputuskan terlepas dari suatu tuntutan. Selain itu,

4. Unsur-unsur Perjanjian

Untuk membuat ketentuan-ketentuan didalam perjanjian, harus ada unsure-unsur yang dijadikan acuan.⁴² Adapun unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Unsur *Esensialia*

Unsure *Esensialia* adalah unsur yang harus ada dalam didalam perjanjian merupakan hal yang pokok. Suatu perjanjian akan menjadi tidak sah dan tidak dapat mengikat para pihak yang membuatnya jika tidak ada hal pokok tersebut. Sebagai contoh, unsure esensialia dalam suatu perjanjian jual beli adalah adanya barang dan jasa, dan contoh lagi didalam perjanjian minjam meminjam adalah adanya barang yang dipinjamkan dan jumlah/nilai barang yang dipinjamkan.

⁴¹ Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis*, Mitra Wacana, Jakarta, 2012, hlm.24.

⁴² Idil Viktor, *Permasalahan Pokok dalam Perjanjian*, artikel diakses pada 6 Agustus 2020, dari: <http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html>.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah ketentuan umum yang bersifat tidak wajib. Artinya, perjanjian akan tetap sah meskipun unsur ini tidak terpenuhi, dan perjanjian akan tetap mengikat bagi para pihak. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur *naturalia* antara lain yaitu cara pembayaran, waktu, tempat penyerahan, serta biaya pengangkutan dan pemasangan instalasi. Misalnya ternyata tidak diatur mengenai biaya pengangkutan dan balik nama didalam sebuah kontrak jual beli kendaraan, maka dalam hal ini biaya pengangkutan dan balik nama kendaraan akan ditanggung oleh pembeli tentunya hal ini sudah menjadi suatu kebiasaan.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *Aksidentalialia* adalah hal khusus yang dinyatakan didalam perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak. *Aksidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bias juga tidak, tergantung kepada keinginan kedua belah pihak apakah merasa perlu dibuat ataukah tidak.⁴³ Selain itu, *Aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam sebuah perjanjian yang merupakan secara khusus ketentuan-ketentuan tersebut dapat dataur oleh para pihak. Factor pelengkap dari kedua unsure diatas adalah unsure *aksidentalialia* ini. Misalnya, suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi itu dilakukan.

5. Jenis-jenis Perjanjian

Semua perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, adapun didalam Pasal 1338 ayat (1) dapat

⁴³ Ibid.,

dibedakan dua macam bentuk perjanjian yaitu perjanjian secara tertulis dan perjanjian berbentuk lisan.

a. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang diuat oleh para pihhak dalam bentuk lisan. Tulisan disini maksudnya adalah perjanjian yang dapat memberikan krpastian hukum bagi para pihak yang mrmbuatnya dan juga sebagai alat bukti. Apabila dikemudian hari muncul permasalahan yang menimbulkan sengketa maka perjanjian secara tertulis ini dapat dijadikan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum di persidangan. Sebagaimana dimaksud penjelasan diatas, ada 3 bentuk perjanjian tertulis yaitu:

- 1) Perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang hanya bersangkutan saja. Perjanjian dibawah tangan ini tidak mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga, tetapi hanya mengikat para pihak ada didalam perjanjian. Apabila perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak yang ada didalam perjanjian berkewajiban untuk membuktikan bahwa keberatan terhadap pihak ketiga yang mencoba menyangkal perjanjian tersebut.
- 2) Perjanjian sanksi notaris guna melegalisir tanda tangan para pihak. Notaris disini berfungsi sebagai kesaksian atas suatu dokumen yang kemudian hanya untuk melegalisir kebenaran atas tanda tangan kedua belah pihak. Kesaksian tersebut sayangnya tidak dapat

mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Apabila dikemudian hari salah satu pihak menyangkal isi perjanjian, maka pihak yang menyangkal harus dapat membuktikan penyangkalannya.

- 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris. Akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang disebut akta notaris. Notaris, camat PPAT merupakan pejabat yang berwenang. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun untuk pihak ketiga.⁴⁴

b. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud ucapan atau biasa disebut secara lisan. Timbulnya ucapan ini dikarenakan adanya kesepakatan yang terjadi antara para pihak. Kesepakatan ini tanpa kita sadari dikatakan sebagai suatu perjanjian, padahal sebenarnya antara pihak satu dan lainnya sudah terjadi perjanjian.

Dalam menjalankan bisnis sering kali menggunakan jenis perjanjian. Jenis-jenis perjanjian tersebut antara lain:⁴⁵

- 1) Perjanjian jual-beli, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah diperjanjikan (Pasal 1457-1546 KUHPerdara).

⁴⁴ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdaa Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 167.

⁴⁵ Faisal Santiago, op. Cit, hlm. 21.

- 2) Perjanjian tukar-menukar, yaitu suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik (Pasal 1541-1546 KUHPerdata).
- 3) Perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya (Pasal 1548-1600 KUHPerdata).
- 4) Perjanjian perburuhan, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu (buruh) mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lain (majikan) untuk suatu waktu tertentu melakukan pekerjaan dengan menerima upah (Pasal 1601a-1603z KUHPerdata dan UU No. 13 Tahun 2003).
- 5) Persekutuan, yaitu suatu perjanjian dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya (Pasal 1618-1665 KUHPerdata).
- 6) Hibah, yaitu suatu persetujuan dimana yang memberi hibah di masa hidupnya dengan cuma-cuma, dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan yang menerima hibah yang menerima penyerahan itu (Pasal 1666-1693 KUHPerdata).
- 7) Perjanjian pinjam pakai, yaitu suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai

dengan cuma- cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang tersebut harus mengembalikan setelah memakainya atau setelah waktu tertentu (Pasal 1740- 1753 KUHPerdara)

- 8) Perjanjian pinjam-meminjam, suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang lainnya akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Pasal 1754-1773 KUHPerdara).
- 9) Perjanjian untung-untungan, yaitu suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu (Pasal 1774-1791 KUHPerdara).
- 10) Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792-1819 KUHPerdara).
- 11) Perdamaian, yaitu suatu persetujuan dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang untuk mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara (Pasal 1851-1864 KUHPerdara).

6. Hapusnya Perjanjian

Undang-undang menyebutkan 10 (sepuluh) macam cara hapusnya perjanjian yaitu sebagai berikut:⁴⁶

a. Karena pembayaran

Yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan perkataan “pembayaran” adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Jadi istilah pembayaran itu tidak hanya ditujukan pada peyerahan uang saja, tetapi setiap pemenuhan ketentuan perjanjian dinamakan pembayaran.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat

Pembayaran seperti ini adalah dengan cara barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau dia diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Penawaran atau pembayaran tersebut

harus dilakukan secara resmi. Misalnya oleh seorang jurusita yang membuat proses verbal dari pembuatannya itu, sedangkan penyimpanan dapat dilakukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri, dengan diberitahukan kepada si berpiutang.

c. Pembaharuan hutang

Cara seperti ini adalah suatu pembuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan

⁴⁶ R. Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermasa. Jakarta. 1994

baru. Menurut pasal 1415 KUHPerdara, kehendak untuk mengadakan suatu pembaharuan hutang itu harus dinyatakan secara jelas dari perbuatan para pihak.

d. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik

Jika seseorang yang berhutang mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, kedua orang tersebut mempunyai hak yang sama untuk saling menagih satu sama lain, maka hutang piutang mereka dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama. Menurut pasal 1426 perhitungan itu terjadi dengan sendirinya. Artinya, para pihak tidak perlu menuntut untuk diadakan perhitungan tersebut.

e. Percampuran hutang

Hal seperti ini terjadi misalnya karena si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berpiutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berpiutang karena menjadi warisnya ataupun sebaliknya.

f. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang adalah perjanjian baru dimana si berpiutang dengan suka rela membebaskan si berhutang dari segala kewajibannya. Pasal 1439 menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela memberikan surat perjanjian hutang pada si berhutang, itu dapat dianggap sebagai suatu pembuktian tentang adanya suatu pembebasan hutang.

g. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian

Menurut pasal 1444, jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus atau karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaannya, maka perikatan menjadi hapus, asal saja hapus atau hilangnya barang itu sama sekali diluar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.

h. Pembatalan perjanjian

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan atau mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum maka perikatan itu dapat dibatalkan. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan.

i. Lewat waktu.

Perincian dalam pasal 1381 B.W. itu tidak lengkap karena telah dilupakan hapusnya suatu perjanjian karena lewatnya suatu ketetapan waktu yang dicantumkan dalam suatu perjanjian. Selanjutnya dapat diperingatkan pada beberapa cara yang khusus ditetapkan terhadap perjanjian, misalnya ketentuan bahwa suatu perjanjian “maatschap” atau perjanjian “lastgeving” hapus dengan meninggalnya orang yang memberikan perintah da karena curatele atau pernyataan pailit mengakibatkan juga hapusnya perjanjian maatschap itu⁴⁷

⁴⁷ Ibid.,

C. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 1320 kitab Undang-undang hukum perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif (keempat-empatnya harus dipenuhi) yang terdapat didalam pasal tersebut yaitu :

1. Adanya Kesepakatan Para Pihak Untuk Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Seseorang dikatakan telah memberikan sepakatnya (*toestemming*), kalau orang mengkehendaki apa yang disepakati maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Menurut Meriam Darus Badruzaman ada empat teori tentang saat terjadinya sepakat yaitu :⁴⁸

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat dinyatakan kehendak pihak penerima.
- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

⁴⁸ <http://repository.unissula.ac.id>

Kesepakatan dalam hal ini harus timbul tanpa ada unsur paksaan, inti midasi ataupun penipuan. Berikut ini dasar hukumnya:

- a. Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Pasal ini digunakan sebagai dasar hukum dari batalnya perjanjian karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Perjanjian batal dalam KUH Perdata berarti dua hal yaitu, perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam hal kesepakatan yang menjadi syarat sah perjanjian dibuat atas suatu paksaan, kekhilafan, atau penipuan, perjanjian dapat dibatalkan.
- b. Pasal 1322 KUHPerdata menyatakan: “Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.”
- c. Pasal 1323 KUHPerdata menyatakan: “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”
- d. Pasal 1328 KUHPerdata menyatakan: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai

oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupasehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

2. Kecakapan Bertindak Para Pihak Untuk Membuat Perjanjian

Seseorang adalah cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang mampu membuat sendiri perjanjian-perjanjian dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Masalah kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan ke dalam:

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum.
- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XIV KUHPerdara di bawah judul “Pemberian Kuasa”.
- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum meliputi: anak di bawah umur (belum berusia 18 Tahun berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-undang Perkawinan (UUP) yang berlaku sekarang), Orang berada di bawah pengampuan (berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros). Syarat sahnya perjanjian yang kedua ini sama dengan syarat kesepakatan para

pihak, termasuk dalam syarat subjektif. Tidak terpenuhinya syarat kecakapan bertindak ini memiliki akibat yang sama dengan tidak terpenuhinya syarat kesepakatan dari para pihak, yang berarti berakibat perjanjian menjadi dapat dibatalkan.

3. Ada Suatu Hal Tertentu

Rumusan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan untuk sahnya perjanjian memerlukan syarat, “suatu hal tertentu”. Riduan syahrani memberikan keterangan mengenai syarat ini sebagai berikut: Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya, dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Suatu hal tertentu yang dimaksud adalah harus ada objek perjanjian yang jelas. Objek yang diatur dalam perjanjian harus jelas terperinci atau setidaknya dapat dipastikan. Jika objek itu berupa suatu barang, maka barang itu setidaknya harus ditentukan jenisnya. Objek perjanjian yang jelas dapat memberikan jaminan kepada para pihak yang membuat perjanjian dan mencegah perjanjian yang fiktif.

Selain objeknya harus jelas, suatu hal tertentu di sini harus pula:

- a. Benda yang menjadi objek perjanjian harus benda yang dapat diperdagangkan;
- b. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidak dapat dijadikan objek perjanjian;
- c. Dapat berupa barang yang sekarang ada atau yang nanti akan ada. Syarat ini termasuk dalam kategori syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat objektif ini mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum.

4. Ada Suatu Sebab Yang Halal

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab yang diperbolehkan atau halal berarti kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian:

- a. Tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan;
- b. Tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum;
- c. Tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan. Yang dimaksud dengan kausa bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian kausa di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran kausaliteit.

Berikut ini adalah ketentuan hukum dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai sebab yang halal:

- a. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan: “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum” Tidak mempunyai kekuatan hukum karena jika perjanjian dibuat tanpa tujuan yang jelas, tidak mungkin

dapat dilindungi oleh hukum. Agar memiliki kekuatan hukum, perjanjian haruslah memiliki tujuan yang jelas, sehingga dapat ditentukan tujuan tersebut sudah sesuai dengan aturan perundangundangan, kesusilaan, agama, atau tidak.

- b. Pasal 1336 KUHPerdata menyatakan: “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada satu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab yang lain yang daripada yang dinyatakan itu, perjanjiannya adalah sah.”
- c. Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila terlarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.”

Keempat syarat tersebut dapat dibagi ke dalam dua kelompok. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang membuat perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, yang artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut, sedangkan bila tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum.⁴⁹

⁴⁹ *Ibid.*,

D. Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁵⁰

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁵¹

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi terjadi karena seseorang tidak melaksanakan prestasi baik sebagian maupun keseluruhan isi di dalam perjanjian yang telah disepakati

⁵⁰ Subekti & Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 110.

⁵¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

kedua belah pihak, sehingga timbulnya kerugian bagi salah satu pihak yang melakukan perjanjian tersebut.⁵²

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁵³ Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.⁵⁴

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikansama sekali bukan karena salahnya.⁵⁵

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdato.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

⁵² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

⁵³ R Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm 146.

⁵⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

⁵⁵ R Subekti, *op. cit.*, hlm. 59.

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁵⁶

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁵⁷

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasisama sekali;

Sedangkan R. Subekti dalam hukum perjanjian mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

⁵⁶ Ahmadi Miru, *loc cit.*

⁵⁷A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan suatu perbuatan menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁵⁸

Jadi apabila KPR Subsidi disewakan oleh debitur ketika masih dalam proses kredit maka debitur dapat dikatakan “Wanprestasi”. Hal ini sesuai dengan pendapat R. Subekti, debitur melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan yaitu dalam bentuk menyewakan KPR Subsidi. Pihak yang merasa dirugikan akibat terjadinya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian, atau meminta ganti kerugian. Langkah yang dapat dilakukan apabila terjadi wanprestasi adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan wanprestasi/ingkar janji tersebut.⁵⁹

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara mengatur tentang somasi. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan

⁵⁸ <https://abpadvocates.com/catat-inilah-upaya-hukum-yang-dapat-dilakukan-jika-terjadi-wanprestasi/>

⁵⁹ Ibid.

somasi.⁶⁰

Pada umumnya somasi itu diajukan tiga kali yaitu Somasi I, Somasi II, Somasi III. Somasi pertama umumnya berupa peringatan yang bersifat *soft*, karena biasanya kreditur biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut debitur akan sukarela melaksanakan isi somasi. Jika somasi pertama dihiraukan, maka kreditur melayangkan somasi kedua. Somasi kedua memberikan peringatan yang lebih tegas dari sebelumnya. Dalam somasi ketiga yang diajukan karena debitur tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan, maka dalam somasi ketiga ini kreditur member dua pilihan yaitu laksanakan atau digugat.⁶¹

Apabila dalam memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur⁶².

⁶⁰ Salim H.S, *op. cit.*, hlm. 98.

⁶¹ <https://abpadvocates.com/catat-inilah-upaya-hukum-yang-dapat-dilakukan-jika-terjadi-wanprestasi/>

⁶² Ibid.

Dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi debitur dan kreditur dapat memilih menyelesaikan melalui jalur litigasi atau melalui jalur nonlitigasi. Pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penyelesaian sengketa non litigasi melalui arbitrase (*lembaga atau ad hoc*), atau alternatif penyelesaian sengketa seperti, konsultasi, negoisasi, mediasi, konsultasi.

2. Faktor Terjadinya Wanprestasi

Suatu wanprestasi timbul disebabkan oleh berbagai macam faktor yang memicunya antara lain:

c. Adanya kelalaian debitur (nasabah)

Lalai dalam suatu peristiwa menimbulkan kerugian terhadap debitur maka atas kerugiannya itu bisa disalahkan. Kelalaian adalah dalam peristiwa yang seharusnya debitur tau atau dapat menduga bahwa perbuatannya dapat menyebabkan timbulnya kerugian. Perlu diketahui debitur dianggap lalai apabila kewajiban-kewajibannya tidak dilaksanakan. Pertama, sesuatu yang sudah diperjanjikan merupakan kewajiban untuk memberinya. Kedua, kewajiban dalam melakukan perbuatan. Ketiga, tidak melakukan suatu perbuatan juga merupakan kewajiban.

d. Suatu keadaan memaksa debitur (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah disebabkan oleh suatu kejadian yang berada diluar kendali debitur sehingga menyebabkan pihak debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya. Keadaan ini biasanya disebabkan oleh gempa bumi, tanah longsor, banjir, dan sebagainya.

Menurut R. Subekti keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁶³

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan ini yaitu Pertama, tidak terpenuhinya prestasi sebab suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan. Kedua, tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalang perbuatan debitur untuk melaksanakan prestasi. Ketiga, peristiwa tersebut tidak bisa diketahui atau tidak dapat di duga oleh debitur maupun oleh kreditur.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁶⁴

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan

⁶³ Simanjutak, *op. cit.*, hlm. 295.

⁶⁴ R. Subekti, *op.cit.*, hlm.45.

memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.⁶⁵ Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu.⁶⁶

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.⁶⁷

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan jugabesarnya kerugian.

⁶⁵ Ibid.,

⁶⁶ Yahya Hrahap, *op.cit.*, hlm. 56.

⁶⁷ Ibid.,

Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.⁶⁸

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayarankembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.⁶⁹

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhitegaran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara

⁶⁸ Ibid.,

⁶⁹ Ibid.,

yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia beradadalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi- sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.⁷⁰

4. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.⁷¹ Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁷²

Pasal 1338 KUHPerdata dijelaskan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian diberikan suatu kebebasan berkontrak untuk menentukan hal-hal apa yang hendak diperjanjikan dalam perjanjian, termasuk menentukan bunga atau denda dalam suatu perjanjian. Mengenai bunga, besarnya bunga tidak diatur

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hlm. 11.

⁷² Ibid.

dalam suatu perjanjian, maka Undang-undang yang dimuat Lembaran Negara No.22 Tahun 1948 tentang menetapkan bunga dari suatu kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut kreditur dari debitur sebesar 6 (enam)% per tahun. Jika mengacu kepada Pasal 1250 KUHPerata, bunga yang dituntut tidak boleh melebihi batas maksimal bunga sebesar 6 (enam) % per tahun sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang tersebut.⁷³

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “*kosten, schaden en interessen*” diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguhsungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita. KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak;
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan

⁷³ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52468fd316384/menentukan-bunga-dan-denda-dalam-wanprestasi>

keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.⁷⁴

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, maksudnya adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (dimasa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. Jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran

⁷⁴ Ibid.

berupa kwitansi.

- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian.
- e. *Quantum* meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi.
- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, atau tanpa ganti rugi.

BAB III

TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SUBSIDI PADA PT. BANK BRI SYARIAH DI PERUMAHAN KAMPUNG MELATI PEKANBARU

A. Pengaturan KPR Bersubsidi Menurut Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi atau biasa disingkat dengan KPR Bersubsidi merupakan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan bantuan dan/atau kemudahan dari pemerintah berupa subsidi yang diterbitkan oleh bank pelaksana. Bank pelaksana adalah bank yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam hal ini adalah PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru.⁷⁵ Program ini dibuat oleh pemerintah Indonesia dalam mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Bagi pandangan orang meskipun pembayaran KPR dicicil, akan tetapi menguntungkan karena membantu dalam mendapatkan pemilikan rumah.

Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru yaitu menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah*.⁷⁶ Pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah transaksi jual beli antara pihak bank sebagai

⁷⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

⁷⁶ *digilibadmin.unismuh.ac.id*, diakses pada tanggal 7 November 2021

pihak penjual dan nasabah sebagai pihak yang membeli dan harga beli rumah sebelum ditambah margin atau keuntungan yang diperoleh bank harus diketahui oleh nasabah dan pihak pembeli. Sedangkan akad *wakalah* adalah bank memberikan kuasa atau mewakili nasabah untuk memilih sendiri rumah yang diinginkan melalui pihak pengembang atau developer baru setelah itu rumah tersebut dibeli oleh bank kepada pihak developer dan kemudian pihak debitur dan pihak bank melakukan akad jual beli *murabahah*.

Perjanjian KPR ini dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang isinya telah ditetapkan oleh pihak kreditur. Isi perjanjian ini disusun tanpa membicarakannya kepada debitur, kemudian diformulasikan dalam bentuk perjanjian dan sejumlah aturan *addendum* atau aturan tambahan. Sehingga kreditur menunjukkan kepada debitur dalam bentuk perjanjian yang berbentuk perihal perjanjian KPR, dengan klausul yang telah ditetapkan, kecuali mengenai judul perjanjian KPR, kompenrasi atau identitas, dasar hukum dan juga kedudukan para pihak yang mengadakan perjanjian kredit bank. Pihak PT. BRI Syariah memberikan kesempatan bagi calon debitur untuk memahami serta mempelajari seluruh isi perjanjian KPR sebelum ditandatanganinya akad kredit.⁷⁷

Kreditur tidak akan memaksa debitur dalam menandatangani isi perjanjian apabila debitur merasa bahwa isi dari perjanjian KPR tersebut memberatkannya atau tidak sesuai, apabila hal itu terjadi maka debitur dapat kembali menarik permohonan kreditnya. Debitur mempunyai sesuatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya, meskipun persyaratan perjanjian tersebut dibuat oleh kreditur.

⁷⁷ *repository.usu.ac.id*, di akses pada tanggal 8 November 2021

Maka dapat dilihat didalam perjanjian KPR diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, menurut isi Pasal 1320 KUH Perdata yaitu dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian harus melengkapi syarat-syarat tersebut.

Namun perjanjian dengan klausul baku dapat diterapkan apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Maksudnya disini adalah para pihak tidak dapat menentukan klausul-klausul baku dalam perjanjian kredit sekehendak hatinya, namun harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik misalnya tanpa paksaan ataupun penipuan karena hal tersebut secara hukum dapat membatalkan perjanjian.⁷⁸

Perjanjian KPR yang telah ditanda tangani debitur dengan pihak kreditur terlebih dahulu telah dipersiapkan klausul-klausul dalam perjanjian, tindakan secara sepihak ini dapat memberikan tanggung jawab yang menjadi beban debitur lebih berat, karena pada umumnya debitur kurang dalam memahami klausul-klausul dalam perjanjian KPR tersebut. Oleh karena itu klausul ini disebut sebagai klausula *eksensi*.⁷⁹

Setelah perjanjian ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru dengan calon debitur Perumahan Kampung Melati Pekanbaru maka berlaku secara sah perjanjian tersebut bagi mereka yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHP Perdata yang

⁷⁸ *Ibid.*,

⁷⁹ *Ibid.*,

menjelaskan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian yang dibuat oleh PT. Bank BRI Syariah disebut dengan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).

1. Kelompok Sasaran Penerima KPR Bersubsidi

Kelompok sasaran KPR Bersubsidi merupakan masyarakat dengan batas penghasilan tertentu. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2019 kelompok sasaran tersebut memperoleh suku bunga/margin pembiayaan bersubsidi, masa subsidi, dan jangka waktu KPR yang ditetapkan Menteri. Masyarakat yang dapat dikatakan sebagai kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi adalah:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;
- c. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan rumah lainnya;
- d. Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
- e. Tidak memiliki rumah;
- f. Memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang melebihi batas penghasilan.

2. Syarat dan Ketentuan KPR Bersubsidi

Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi dengan jenis KPR Sejahtera Tapak di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru harus melengkapi persyaratan-

persyaratan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 29 persyaratan tersebut meliputi:

- a. WNI;
- b. KTP Pemohon dan KTP Pasangan (Bila telah menikah);
- c. Kartu Keluarga;
- d. Surat Nikah (bila telah menikah);
- e. NPWP Pribadi
- f. Surat Keterangan Pekerjaan/SK Pengangkatan/SK Terakhir;
- g. Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji;
- h. Copy Rekening Payroll calon nasabah (bila pembayaran gaji melalui transfer bank);
- i. Usia minimal saat pembiayaan diberikan adalah 21 Tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia 55 Tahun;
- j. Hasil *track BI Checking* dan DHBI lancer/*clear*;
- k. Membuka rekening tabungan di Bank BRI Syariah.

3. Hak, Kewajiban, dan Larangan terhadap Debitur dan Kreditur

Hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi antara lain :

- a. Hak dan Kewajiban Debitur

Sebagai pemohon, masyarakat yang akan mengajukan KPR Subsidi mendapatkan hak sebagai berikut:⁸⁰

- 1) Menerima kemudahan perolehan rumah melalui fasilitas KPR Subsidi dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, apabila memenuhi criteria kelompok sasaran KPR Subsidi;
- 2) Bebas pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku;
- 3) Rumah sejahtera yang dibiayai oleh KPR subsidi dalam kondisi siap huni sesuai dengan ketentuan KPR subsidi yang berlaku.

Selain hak, pemohon atau calon debitur harus memenuhi kewajibannya kepada pihak Bank pemberi kredit sebagai berikut:⁸¹

- 1) Membayar angsuran KPR subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas.
- 2) Menggunakan sendiri dan menghuni rumah subsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
- 3) Memelihara rumah subsidi dengan baik.
- 4) Mengembalikan bantuan FLPP kepada Pusat Pengelola Dana Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum

⁸⁰ <https://www.rumah.com/berita-properti/2016/6/126966/memahami-hak-kewajiban-dan-larangan-dalam-kpr-subsidi>

⁸¹ Ibid.,

& Perumahan Rakyat, apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR subsidi.

- 5) Tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali;
- 6) Debitur meninggal dunia (pewarisan);
- 7) Penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah subsidi.;
- 8) Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi;

b. Hak dan Kewajiban Kreditur

Hak kreditur sebagai pihak yang memberikan kredit kepada calon debitur antara lain:⁸²

- a) Menentukan prosedur permohonan kredit;
- b) Menyetujui kredit yang akan diberikan;
- c) Menerima bunga dari kredit yang sudah diberikan;
- d) Menerima jaminan atau agunan;
- e) Mengawasi kelancaran pembayaran angsuran kredit;
- f) Menerima perlunasan kredit;
- g) Penagihan seketika seluruh hutang oleh bank sebelum jangka waktu yang ditetapkan berakhir;
- h) Menyita dan menjual jaminan atau agunan bila terjadi debitur cidera janji.

⁸² *Ibid.*,

Kewajiban kreditur sebagai pihak yang memberikan kredit kepada calon debitur antara lain:

a) Memberikan dan menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah sesuai dengan yang diperjanjikan kedua belah pihak.

c. Larangan

Setelah mempelajari dengan detail perihal hak dan kewajiban, calon debitur pun harus memahami larangan yang berlaku sebelum akhirnya proses akad berlangsung. Hal ini perlu dipahami agar terlaksanakannya kewajiban dengan baik oleh debitur. Larangan tersebut antara lain:⁸³

a) Membayar angsuran melewati batas waktu yang ditentukan (menunggak angsuran).

b) Memberikan keterangan, pernyataan, dokumen yang tidak benar dan/atau palsu dalam pengajuan KPR Subsidi.

c) Menelantarkan atau tidak menghuni rumah tersebut selama 1 (satu) tahun berturut-turut, setelah rumah diserahkan kepada debitur oleh pengembang (*developer*).

d) Menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah kepada pihak lain.

⁸³ *Ibid.*,

4. KPR Bersubsidi Tidak Boleh Disewakan

Berpedoman kepada Peraturan Menteri PUPR No.26/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan PERMEN PUPR No. 21/PRT/M/2016. Bahwa Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud tersebut tidak sesuai dengan perkembangan sehingga perlu diganti. Dengan pertimbangan menetapkan PERMEN PUPR No. 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Dalam Pasal 74 Ayat (5) dijelaskan bahwa debitur tidak diperbolehkan menyewakan/mengalihkan rumah subsidi yang dibeli secara kredit kepada pihak lain jika masih dalam proses kredit. Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:

1. Pewarisan;
2. Telah dihuni dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Umum Tapak;
3. Telah dihuni 20 (dua puluh) tahun untuk Sarusun Umum;
4. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi, atau
5. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

5. Faktor Penyebab Debitur Menyewakan KPR Bersubsidi

Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan justru ditemukan banyaknya penyimpangan yang dilakukan oleh debitur. Bahwa pihak debitur tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik. Debitur melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Ditemui pada rumah

KPR Subsidi tersebut tidak dihuni oleh debitur melainkan disewakan/dikontrakan kepada pihak lain. Fenomena ini tidak asing lagi terjadi dimasyarakat sekitar, karena sebagian subsidi kurang tepat sasaran yang diberikan oleh pemerintah.

Seharusnya subsidi KPR tidak boleh dinikmati oleh masyarakat berpenghasilan menengah atas karena subsidi tersebut hanya diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) guna meningkatkan kesejahteraan tempat tinggal bagi mereka. Namun karena kurang tepat sasaran subsidi menyebabkan beberapa dari masyarakat menengah atas ikut memilikinya.

Pada KPR Sejahtera Tapak yang merupakan jenis KPR Bersubsidi di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru dibangun oleh pengembang/developer sebanyak 66 unit perumahan dengan berbagai type. Dibeli secara cash oleh debitur sebanyak 16 unit perumahan, dan sebanyak 50 unit perumahan lagi dibeli secara kredit. Dari 50 unit perumahan di Kampung Melati Pekanbaru diantaranya sebanyak 20 unit perumahan melanggar Peraturan Menteri PUPR NO.20/PRT/M/2019. Berikut tabel unit perumahan yang disewakan oleh Debitur yakni:

Tabel 1.2

Unit KPR Subsidi yang disewakan Debitur di Perumahan

Kampung Melati Pekanbaru

No.	Blok Perumahan	Jumlah
1	Blok A	1 unit
2	Blok B	6 unit
3	Blok C	6 unit

4	Blok D	1 unit
5	Blok E	3 unit
6	Blok F	3 unit
	Jumlah	20 unit

Sumber : Data Lapangan Setelah Diolah Tahun 2021

Menurut Subekti dan Tjitrosoedio dalam bukunya mengatakan bahwa ada 2 kemungkinan wanprestasi dapat terjadi yaitu:⁸⁴

a. Adanya keadaan memaksa (*Overmach/Fore Mejeur*)

. Keadaan memaksa ialah disebabkan oleh suatu kejadian yang berada diluar kendali debitur sehingga menyebabkan pihak debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya. Keadaan ini biasanya disebabkan oleh gempang bumi, tanah longsor, banjir, dan sebagainya.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan ini yaitu Pertama, tidakterpenuhinya prestasi sebab suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan. Kedua, tidakdipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalang perbuatan debitur untuk melaksanakan prestasi. Ketiga, peristiwa tersebut tidak bisa diketahui atau tidak dapat di duga oleh debitur maupun oleh kreditur.

b. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri

Lalai dalam suatu peristiwa menimbulkan kerugian terhadap debitur maka atas kerugiannya itu bisa disalahkan. Kelalaian adalah dalam peristiwa yang seharusnya debitur tau atau dapat menduga bahwa perbuatannya dapat

⁸⁴ Subekti & Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 110.

menyebabkan timbulnya kerugian. Perlu diketahui debitur dianggap lalai apabila kewajiban-kewajibannya tidak dilaksanakan. Pertama, sesuatu yang sudah diperjanjikan merupakan kewajiban untuk memberinya. Kedua, kewajiban dalam melakukan perbuatan. Ketiga, tidak melakukan suatu perbuatan juga merupakan kewajiban

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan debitur Perumahan Kampung Melati Pekanbaru, bahwa faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa (*overmach*) tetapi karena kesengajaan dan kelalaian dari debitur sendiri. Debitur dianggap lalai terhadap kewajibannya sehingga terjadi wanprestasi. Dari hasil wawancara tersebut ditemukan faktor penyebab debitur menyewakan KPR Subsidi yaitu sebagai berikut :

a. Memiliki hunian lain selain KPR Subsidi

Kebanyakan dari debitur masih tinggal bersama orang tua dan mertua. Ada juga debitur yang memiliki rumah sendiri yang dibelikan maupun diwariskan oleh orang tua dan mertua. Namun meskipun begitu debitur ingin memiliki rumah sendiri yang dicicil dengan kemampuan dan hasil kerja sehingga debitur memilih untuk membeli KPR Subsidi. Bagi debitur yang belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan rumah dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah dengan ini debitur dapat mengajukan permohonan KPR Subsidi kepada Bank.

Debitur yang telah berhasil mendapatkan kepemilikan rumah subsidi wajib menempati rumah segera mungkin. Maksimal satu tahun setelah proses pembelian rumah. Namun yang terjadi di Perumahan Kampung

Melati Pekanbaru justru debitur tersebut tidak menghuni rumah melainkan lebih memilih untuk menyewakan rumah kepada pihak lain dikarenakan debitur masih ingin menetap dirumah milik orang tua dan mertua.

Ada beberapa penyebab debitur belum bisa menepati rumah tersebut yaitu sebagai berikut:

- 1) Disebabkan oleh kondisi orangtua yang sudah tua sehingga merasa orangtua masih perlu didampingi oleh anaknya, dan juga permintaan dari orangtua yang masih menginginkan anaknya untuk tetap tinggal bersama.
- 2) Selain itu, penyebab lain seperti belum terbiasa berpisah dari orang tua atau mertua. Hal ini ditemui pada pasangan suami istri yang baru menikah yang belum terbiasa berpisah dari orang tua.

Sehingga daripada rumah KPR Subsidi yang telah dibeli tadi kosong dan tidak dihuni debitur merasa lebih baik disewakan kepada pihak lain agar rumah tersebut dapat terjaga dan terawat. Selain itu juga pendapatan dari hasil sewa rumah soleh debitur digunakan untuk membayar cicilan KPR kepada Bank.

b. Debitur pindah kerja ke kota lain

Pada saat melakukan wawancara disalah satu unit Perumahan Kampung Melati Pekanbaru, penulis hanya dapat bertanya kepada penyewa rumah dikarenakan saat ini pemilik rumah KPR Subsidi tersebut bertempat tinggal di luar kota. Penyewa rumah ini ternyata tidak jauh adalah kerabat dari debitur/pemilik rumah KPR Subsidi.

Setahun sejak dibeli oleh debitur yang merupakan pemilik dari rumah subsidi rumah ini kosong karena debitur pindah tempat tinggal keluar kota. Tuntutan pekerjaan yang mengharuskan debitur pindah ke daerah lain menyebabkan rumah yang telah dibeli ini tidak dapat dihuni oleh debitur sendiri. Debitur memilih menyewakan rumah kepada kerabat alasannya jika rumah yang ditinggalnya akan lebih aman apabila dihuni oleh keluarga sendiri daripada dihuni kepada orang lain.

Meskipun rumah dialihkan dalam bentuk disewakan kepada kerabat tetap saja tidak diperbolehkan. Hal ini termasuk melanggar isi perjanjian yang berpedoman kepada Peraturan Menteri PUPR. Bahwasannya rumah subsidi tidak diperbolehkan untuk disewakan dan harus dihuni oleh pemilik rumah yang menerima bantuan subsidi.

c. Sarana prasarana belum lengkap

Faktor penyebab debitur memilih menyewakan rumah selanjutnya yaitu disebabkan oleh sarana prasarana disekitar rumah belum memadai dan belum lengkap bagi keberlangsungan hidup mereka seperti:

- 1) Akses jalan menuju lokasi masih buruk membuat debitur kesulitan. Terkadang merasa kesal karena kondisi jalan yang masih dalam tahap pembangunan. Terlebih ketika hujan, jalan akan sulit dilewati karena dipenuhi lubang-lubang.
- 2) Belum ada transportasi umum menuju lokasi. Bagi sebagian debitur tidak semuanya memiliki kendaraan sehingga membutuhkan transportasi umum untuk menuju lokasi rumah.

- 3) Fasilitas listrik dan air bersih yang minim menyebabkan banyak rumah subsidi tak dihuni oleh pemilik. Fasilitas ini sangat penting bagi debitur dalam menempati rumah.

Terkait keluhan terhadap kelengkapan sarana prasarana seperti diatas dinilai bukan tanggung jawab Kementerian PUPR tetapi merupakan tanggung jawab pemerintah daerah. Kurangnya komunikasi yang baik antara pengembang dengan pemerintah daerah terhadap kondisi sarana prasarana dilingkungan rumah subsidi tidak dipungkiri hal ini menjadi salah satu faktor penyebab debitur mengosongkan rumah.

Fasilitas yang tersedia dianggap kurang layak sehingga menjadi alasan yang mendasar bagi debitur untuk sementara waktu tidak menghuni rumah. Debitur memilih mengontrak rumah didekat lokasi kerja agar dekat pulang pergi kerja. Kemudian rumah KPR Subsidi disewakan kepada pihak lain sampai hingga sarana prasarana dan juga fasilitas disekitar rumah membaik dan lengkap. Faktor ini menyebabkan kewajiban debitur tidak terlaksana dengan benar sesuai dengan perjanjian., sehingga meyebabkan terjadi wanprestasi oleh debitur Perumahan Kampung Melati Pekanbaru.

- d. Fasilitas rumah subsidi dianggap belum layak huni

Menurut debitur fasilitas rumah subsidi belum layak untuk dihuni. Fasilitas dan bentuk rumah yang sudah jadi belum sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan saat akad kredit. Masih ada kelemahan pondasi atap, dinding dan sebagainya. Selain itu, mengenai konstruksi rumah pun

banyak mendapat keluhan tidak layak yang disebabkan pengembang (developer) terburu-buru dalam membangun rumah subsidi.

Rumah yang belum sesuai keinginan debitur ditambah lagi rumah belum bisa direnovasi sampai kredit berjalan 5 tahun membuat debitur kurang nyaman untuk menghuninya. Akibat rendahnya kualitas akan rumah subsidi ini, rumah yang tadinya kosong disewakan pada pihak lain. Tinggal sementara dikontrakan merupakan solusi yang diambil sebagian debitur sambil menunggu dana dan waktu agar dapat merenovasi rumah KPR Subsidi. meskipun debitur tau akan melanggar kewajiban debitur tetap melakukannya.

Debitur tidak diperbolehkan untuk merenovasi rumah. Untuk merenovasi rumah subsidi sendiri harus menunggu cicilan sudah berjalan 5 Tahun. Sesuai dengan pedoman PERMEN PUPR No. 20/PRT/M/2019. Setelah kredit berjalan lebih dari 5 Tahun, KPR Subsidi diperbolehkan untuk direnovasi dengan menambahkan beberapa elemen bangunan. Apabila sebelum berjalan 5 Tahun sudah dilakukan renovasi dan ketahuan oleh Kementerian PUPR maka pemilik rumah akan kehilangan subsidiya.

e. Sebagai Investasi

Program rumah subsidi hanya diberikan pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar masyarakat memiliki rumah layak huni sebagai tempat tinggal. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Subsidi diprogramkan pemerintah agar tepat sasaran. Ketentuan dan mekanisme juga harus dapat dipenuhi oleh debitur, diantaranya dalam perjanjian tertulis

yang menyatakan bahwa rumah subsidi tidak boleh diinvestasikan. Setiap tahun selalu diaudit oleh KEMENPERA agar rumah subsidi tidak berubah fungsi menjadi alat investasi bagi sebagian orang.

Pembiayaan KPR Subsidi diprogramkan untuk masyarakat yang memang sama sekali tidak memiliki rumah. Debitur tidak diperkenankan untuk menghasilkan keuntungan sebesar-besarnya melalui sewa menyewa rumah subsidi. Namun beberapa dari debitur Perumahan Kampung Melati Pekanbaru merupakan masyarakat menengah atas yang membeli rumah subsidi dengan tujuan berinvestasi. Mengingat harga rumah subsidi yang murah dan dapat dijangkau mereka melakukan spekulasi agar mendapatkan rumah KPR Subsidi.

Dalam program subsidi ini pemerintah sangat ketat mengatur agar dana bantuan bisa tepat sasaran, tetapi sayang sebagian dari mereka melanggar. Debitur yang melanggar merupakan masyarakat menengah atas yang ikut dalam menikmati program subsidi akan rumah subsidi ini. Hal ini menandakan bahwa debitur memiliki rumah lebih dari satu seperti yang disebutkan oleh faktor diatas.

B. Penyelesaian Pelanggaran Terhadap Peraturan KPR Bersubsidi di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru

Penyelesaian dalam menangani wanprestasi ada dua cara yaitu penyelesaian melalui litigasi dan penyelesaian melalui non litigasi.

1. Penyelesaian litigasi

Penyelesaian litigasi yaitu proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti Kitab Undang-undang Acara Hukum Perdata.⁸⁵ Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang akan dipersidangkan. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (peradilan) ini seringkali kali disebut sebagai *ultimum remedium*. Hasil akhir dari litigasi mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak-pihak yang terkait didalam sengketa tersebut.

2. Penyelesaian non litigasi

Penyelesaian non litigasi yaitu proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa non litigasi dapat melalui arbitrase (lembaga atau *ad hoc*) atau melalui alternative penyelesaian sengketa (konsultasi, negoisasi, mediasi, dan konsiliasi).⁸⁶ Mengenai penyelesaian sengketa yang diselesaikan melalui kerjasama diluar pengadilan disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR). Dalam Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang

⁸⁵ Martin Putri Nur Jannah & Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kontruksi Bangunan*, Jurnal Hukum, Vol. 03, No. 02 Tahun 2019.

⁸⁶ *Ibid.*,

disepakati kedua belah pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, konsilisasi, atau penilaian ahli.⁸⁷

Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru yaitu termuat dalam Pasal 6 Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) menjelaskan mengenai penyelesaian dan perselisihan. Bahwa apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum didalam perjanjian ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat. Musyawarak mufakat merupakan pembahasan yang dilakukan para pihak secara bersama-sama untuk mencapai kputusan yang disepakati.

Berarti jelas bagi debitur yang melanggar isi Surat Perjanjian Pembiayaan (SP3) dikatakan sebagai debitur wanprestasi. Maka dengan ini Pihak PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru meminta kepada debitur untuk menyelesaikannya secara non litigasi yaitu melalui Badan Abritrasi Syariah Nasional (BASYARNAS) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah Indonesia. Lembaga Arbitrase ini berfungsi dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah di luar pengadilan.

Debitur dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya, atau melanggar ketentuan dalam akad. Debitur yang melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian yang telah disepakati disebut dengan debitur wanprestasi. Apabila debitur wanprestasi, bank berhak untuk

⁸⁷ Riska Fitriani, *Penyelesaian Sengketa Lahan Hutan Melalui Proses Mediasi di Kabupaten Siak*, Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 1 Tahun 2011.

memberikan peringatan baik secara lisan maupun tulisan dalam bentuk surat atau akta lain yang sejenis berupa pernyataan lalai/wanprestasi ke alamat debitur. Bentuk-bentuk peringatan tersebut sebagai berikut:⁸⁸

1. Memberikan Surat Peringatan satu kepada debitur, apabila debitur tidak merespon surat peringatan satu yang telah diberikan maka debitur akan diberikan surat peringatan kedua dan selanjutnya.
2. Memberikan Surat Panggilan kepada debitur, jika debitur mengabaikan surat peringatan satu dan surat peringatan dua yang telah diberikan kepada debitur.
3. Jika Surat Panggilan tidak direspon juga dengan baik, maka debitur mendapatkan Surat Somasi dari Bank.
4. Memberikan Surat Lelang kepada debitur secara sepihak. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan papan peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan jika debitur mengabaikan seluruh surat peringatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak PT. BRI Syariah Pekanbaru diketahui bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur yaitu menyewakan rumah KPR Subsidi ketika masih dalam proses kredit. Di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru dibangun sebanyak 66 unit perumahan. Diambil debitur secara cash sebanyak 16 unit dan 50 unit secara kredit. Dari 50 unit perumahan, 20 unit diantaranya disewakan oleh debitur kepada pihak lain.

⁸⁸ Ahamad Maulidizen, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya*, Vol. 23, No. 1 Tahun 2017.

PT. Bank BRI Syariah sendiri baru hanya memberikan surat peringatan kepada debitur yang ketahuan menyewakan rumah KPR Subsidi miliknya. Pihak Bank mengetahui bahwa debitur perumahan Kampung Melati Pekanbaru tidak melaksanakan kewajiban dengan benar. Debitur telah melakukan apa yang dilarang didalam Perjanjian. Namun pihak Bank tidak berkewenangan memberikan sanksi serta pencabutan subsidi perumahan, Bank hanya melaksanakan pemberian surat peringat bagi debitur yang melanggar.

Sebagaimana tercantum dalam PERMEN PUPR No. 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpengasilan Rendah bahwasannya untuk pemberian sanksi hingga pencabutan subsidi hanyalah kewenangan Kementerian PUPR, PT. Bank BRI Syariah tidak dapat melaksanakan sanksi berupa pencabutan subsidi perumahan tersebut apabila tidak mendapat laporan dan pengaduan dari Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KEMENPERA RI). Jika setelahnya ada laporan dan pengaduan dari Menpera maka dengan ini Bank dapat bertindak dalam memberikan sanksi kepada debitur yang tidak menepati kewajibannya.

Dalam surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) nasabah penerima subsidi perumahan dalam program KPR Sejahtera Tapak/Susun berkewajiban menanggung segala resiko yang timbul akibat pemberian subsidi dari pemerintah Republik Indonesia. Apabila dikemudian hari terjadi monitoring oleh tim Kementerian Perumahan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KEMENPERA) maka menjadi tanggung jawab nasabah dan bukan menjadi tanggung jawab bank. Debitur bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

(FLPP) yang diterima dengan melunasi seluruh kewajiban yang timbul berdasarkan akad.

Hingga saat ini PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru mengatakan bahwa tidak ada laporan dan pengaduan dari Menpera yang diterima. Padahal berdasarkan hasil penelitian di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru ada sebanyak 20 unit yang menyewakan rumah subsidi seharusnya subsidi rumah tersebut dicabut oleh Menpera. Bahwa kurangnya pengawasan oleh pihak Bank PT. BRI Syariah Pekanbaru dan Kementerian PUPR terhadap Program rumah subsidi ini menyebabkan terjadinya wanprestasi akibat kelalaian debitur.

Pihak developer sebagai pengembang dan pemasaran rumah bersubsidi untuk dapat bekerjasama pemerintah agar menyeleksi calon debitur yang mengajukan permohonan KPR Subsidi secara ketat. Alangkah baiknya jika persyaratan minimal gaji untuk calon debitur yang ingin mengajukan diturunkan dari Rp. 2.500.000 karena jika minimal gaji yang ditetapkan masih terbilang besar maka calon debitur yang mengajukan adalah debitur yang berpenghasilan menengah keatas.

Bagi pihak PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru yang bekerjasama dalam pembiayaan KPR Bersubsidi seharusnya lebih memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah dengan mempermudah pengajuan bagi debitur yang berpenghasilan rendah, serta menolak pengajuan masyarakat berpenghasilan menengah keatas. Selain itu pihak bank harus secara rutin melakukan pengawasan kepada debitur. Bagi debitur yang melakukan penyalahgunaan terhadap rumah subsidi hendaknya pemerintah secepat mungkin memproses pencabutan subsidi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan pada Bab III hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa (*overmach*) tetapi karena kesengajaan dan kelalaian dari debitur sendiri. Debitur di Perumahan Kampung Melati Pekanbaru menyewakan rumah ketika masih dalam proses kredit yaitu disebabkan karena debitur memiliki hunian lain selain KPR Bersubsidi, debitur pindah kerja ke kota lain, sarana prasarana belum lengkap, fasilitas rumah subsidi dianggap belum layak huni, dan dijadikan oleh debitur sebagai investasi.
2. Upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan kreditur PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru yaitu dengan memberikan surat peringatan kepada debitur. Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), bahwa apabila dikemudian terjadi monitoring oleh tim Kementerian PUPR maka debitur bertanggung jawab dan bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterima dengan melunasi seluruh kewajiban yang timbul berdasarkan akad. Namun sebelum dilakukan pencabutan terhadap KPR Bersubsidi, kreditur meminta debitur menyelesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat melalui Badan Arbitrase Nasional (BASYARNAS). Pihak bank

mengetahui bahwa debitur tidak melakukan kewajiban dengan baik atau debitur wanprestasi. Namun saat ini bank tidak dapat melakukan pencabutan terhadap KPR Bersubsidi yang melanggar karena tidak mendapat laporan dan pengaduan dari Kementerian PUPR.

B. Saran

1. Diharapkan kedepannya Kementerian PUPR dengan bank pelaksana yang ikut berperan dalam membantu pembiayaan pembelian rumah kepada debitur yakni PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru harus lebih berkooperatif dan berkoordinasi terkait penyaluran dana KPR Subsidi tersebut.
2. Seharusnya bank memeriksa kembali debitur yang akan mengajukan permohonan KPR Bersubsidi apakah nasabah tersebut sudah tergolong penerima KPR Bersubsidi tepat sasaran. Serta mengadakan sosialisasi terhadap masyarakat yang minim pengetahuan akan larangan yang terdapat dalam KPR Bersubsidi

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- E. Utrecht, 1959. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Ikhtiar.
- Djojodrojo, M.A. Moegni. 2006. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Khirandy, Ridwan, 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Mertokusumo, Sudikno. 1985. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Meliala & Qirom Syamsuddin. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1960. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sumur Bandung.
- Salim, H.S. 2018. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Lukman AZ. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.
- Setiawan, Widagdo. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

- Simanjatak. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT. Fajar Interpramata Mandiri.
- Singarimbun, Masri & Sofia Effendi. 2008. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sohendro. 2014. *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Subekti. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka (Persero).
- Subekti, dan Tjitrosoedibio. 1996. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Syafrinaldi. 2017. *Buku Paduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Jakarta: Bina Karya (BIKA).
- Toguan, Zulfikri. 2018. *Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*. Pekanbaru: Taman Karya.
- Toguan, Zulfikri. 2020. *Hukum Pasar Modal*. Pekanbaru. Taman Karya.

Jurnal :

Ahmad Maulidizen, 2017. “*Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya*”, Jurnal Hukum, Vol. 23, No. 1.

Hapsari, Dyah Prananingrum. 2014. “*Telaah Esensi Subjek Hukum Manusia dan Badan Hukum*”. Vol. 8, No.1.

Martin Putri Nur Jannah, Dewi Nurul Musjtari. 2019. “*Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Kontruksi Bangunan*”, Vol. 03, No. 02.

Kusumastuti, Dora. 2015. “*Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*”. Vol. 4 No.1.

Riska Fitriani, 2011. “*Penyelesaian Sengketa Lahan Hutan Melalui Proses Mediasi di Kabupaten Siak*”. Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 1.

Toguan, Zulfikri. 2019. “*Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*”. Vol. 2 No.1.

Internet :

<https://www.99.co/blog/indonesia/hanya-karena-menjual-atau-menyewakan-rumah-bisa-dipidanakan/>

<http://www.eprints.perbanas.ac.id>

<http://repository.uui.ac.id/>

<https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>

<http://www.brisyariah.co.id/=Sejarah>

<https://abpadvocates.com/catat-inilah-upaya-hukum-yang-dapat-dilakukan-jika-terjadi-wanprestasi/>

<http://repository.unissula.ac.id>

<http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52468fd316384/menentukan-bunga-dan-denda-dalam-wanprestasi>

<https://www.rumah.com/berita-properti/2016/6/126966/memahami-hak-kewajiban-dan-larangan-dalam-kpr-subsidi>

Peraturan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.