

## **Analisis Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang Dengan Pembeli Yang Menggunakan Fasilitas KPR**

Zulfi Diane Zaini<sup>1</sup>, Cherin Salsabila Putri<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Indonesia; <sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Indonesia

<sup>1</sup>zdiane.zaini@yahoo.com; <sup>2</sup>Cherinslputri@gmail.com

### **Abstract**

*The mortgage process is easy and takes a long time. Consumers have to go through several stages and several mortgage application processes such as the requirements set by the bank, the appraisal process, calculation of bank offers, credit approval by the bank and signing of credit contracts. Problems regarding the implementation of the House Sale and Purchase Agreement through the Developer with the Buyer Using the Home Ownership Credit (KPR) facility and the inhibiting factors in the house sale agreement through the developer with the buyer using the Home Ownership Credit (KPR) facility. The research method uses a normative juridical approach. The results of the study indicate that the implementation of the House Sale and Purchase Agreement through the CV Developer. Fariz Binaku with the Buyer who uses the Home Ownership Credit Facility (KPR) at Bank Mandiri where the three parties between the developer, buyer and Bank Mandiri are interrelated and must be cooperative with each other. Developer parties and buyers must make a Deed of Sale and Purchase through PPAT by completing documents such as Identity Card, Family Card, Seller's Tax (PPH), Buyer's Tax (BPHTB) and along with a Power of Attorney to Charge Mortgage made between the Customer and the Bank. Inhibiting Factors in the House Sale and Purchase Agreement, especially CV consumers. Fariz Binaku who uses the Home Ownership Credit Facility (KPR) is when the loan application at the nominal application offered by the bank does not match the wishes of the consumer, the consumer is not cooperative in the transaction process, the documents are doubtful by the bank so they must be fully supported by the bank.*

**Keywords:** Agreement ; Sale and Purchase ; House ; Developer ; Home Ownership Loa.

### **Abstrak**

Proses KPR mudah dan memakan waktu lama. Konsumen harus melalui beberapa tahapan dan beberapa proses pengajuan KPR seperti persyaratan yang ditetapkan oleh bank, proses penilaian, perhitungan penawaran bank, persetujuan kredit oleh bank dan penandatanganan kontrak kredit. Permasalahan pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah melalui Pengembang dengan Pembeli Menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan faktor penghambat dalam perjanjian jual beli rumah melalui pengembang dengan pembeli menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) . Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah melalui Pengembang CV. Fariz Binaku dengan Pembeli yang menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Mandiri dimana ketiga pihak antara pengembang, pembeli dan Bank Mandiri saling terkait dan harus saling bekerjasama. Pihak pengembang dan pembeli wajib membuat Akta Jual Beli melalui PPAT dengan melengkapi dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Pajak Penjual (PPH), Pajak Pembeli (BPHTB) dan disertai Surat Kuasa Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan antara Nasabah dengan Bank. Faktor Penghambat dalam Perjanjian Jual Beli Rumah khususnya konsumen CV. Fariz Binaku yang menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah apabila

pengajuan pinjaman pada nominal aplikasi yang ditawarkan bank tidak sesuai dengan keinginan konsumen, konsumen tidak kooperatif dalam proses transaksi, dokumen diragukan oleh pihak bank.

**Kata Kunci:** Kesepakatan; Jual Beli ; Rumah ; Pengembang; Pinjaman Kepemilikan Rumah.

## **A. Pendahuluan**

Pada masa sekarang kemajuan sudah berkembang pesat. Terlihat dari meningkatnya perkapita negara yang dapat mendorong tingkat kesejahteraan masyarakat dimana masyarakat menjadi lebih banyak kebutuhan yang beranekaragam sehingga menciptakan peluang untuk membuka bisnis bagi pelaku usaha. Pertumbuhan iserta ipemanfaatan iteknologi idata iyang iterus imeningkat iterhadap ikenaikan iperkembangan idalam ikemajuan imanusia (Novianna, T., & Marpaung, D. S. H. 2021:438). Untuk menjaga kelangsungan usaha sebagai pelaku usaha tentu harus cermat dalam mengamati kebutuhan konsumen dan dapat bersaing pada pasar. Salah satu kebutuhan yang sangat mendasar selain sandang dan pangan adalah tempat tinggal yang biasa kita sebut rumah.

Sejatinya manusia memiliki banyak kebutuhan yang harus terpenuhi setiap saat. Kebutuhan hidup yang sangat penting yang wajib terpenuhi oleh manusia yaitu sandang berupa pakaian, pangan berupa makan, dan papan berupa tempat tinggal. Untuk memenuhi kebutuhan manusia bisa melakukan aktivitasnya (Nisya, F. K. 2021:207).

Rumah merupakan peran paling penting dalam kehidupan karena rumah menjadi tempat untuk berlindung. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Selain kebutuhan sandang dan pangan, rumah juga termasuk dalam kebutuhan primer manusia. Bukan hanya kebutuhan primer saja rumah menjadi salah satu investasi terbaik untuk masa depan karena harga tanah yang semakin melonjak di setiap tahunnya. Tanpa rumah orang tidak bisa hidup normal contohnya seperti orang yang tidak memiliki rumah seperti gelandangan. Mereka akan mencari tempat dimanapun untuk mereka singgah seperti di depan ruko kosong, kolong jembatan dan kardus kardus yang tak terpakai menjadi tempat tidur mereka. Seiring berjalannya waktu fungsi rumah bukan hanya menjadi tempat untuk berlindung saja. Memiliki rumah yang layak, letaknya strategis, nyaman, bangunan yang kokoh dan lingkungan yang bersih dan tentram menjadi pilihan di masyarakat saat ini. Maka

pelaku usaha harus pintar mengamati perubahan yang terjadi di setiap tahunnya seperti membuat rancangan rumah yang sedang menjadi kegemaran pada masyarakat saat ini. Berdasarkan bahwa kontrak seharusnya telah dimuat klausa pertanggung jawaban risiko para pihak dalam hal terjadi keadaan memaksa sehingga tidak hanya pihak hotel saja yang mengalami kerugian, melainkan kerugian dapat ditanggung oleh kedua belah pihak (Kusuma, R., & Asyhadie, Z, 2021:335).

Pelaku bisnis properti merupakan pelaku yang menjalankan kegiatan usaha yang dilakukan oleh perorangan atau perusahaan yang berada di bidang properti yang disebut sebagai pengembang. Bisnis properti seperti ini salah satu peluang usaha untuk mendapatkan pendapatan dan keuntungan berkelanjutan dan juga sangat bisa diandalkan ketika para investor mencari sebuah investasi lahan, dikarenakan harga properti selalu naik di setiap tahunnya. Namun dengan maraknya bisnis properti ini maka maraknya juga penipuan yang terjadi seperti pemalsuan sertifikat, tanah bodong, tanah yang bersengketa, dan juga perbedaan letak atau luas dalam sertifikat. Dalam melakukan penjualan rumah pengembang secara tunai bertahap maupun angsuran. penjualan melalui angsuran ini akan membutuhkan waktu yang cukup lama sedangkan pengembang selalu ingin berkeuntungan cepat. Melalui fasilitas pemilikan kredit (KPR) inilah solusinya seperti yang dilakukan pada CV. Fariz Binaku yang menawarkan fasilitas kredit ini kepada calon konsumen.

Pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ada beberapa pihak yang terlibat didalamnya yaitu Nasabah yang disebut Debitur, Bank sebagai penyalur dana disebut Kreditur dan Pengembang selaku pelaku usaha perumahan. Dalam proses KPR terdapat hubungan hukum yang mengikat antara para pihak terkait didalamnya berupa perjanjian dan kesepakatan untuk melaksanakan hak dan juga kewajiban yang terdapat di dalam perjanjian yang disepakati. Kesepakatan itu menumbuhkan tanggung jawab hukum yang mengikat diantara masing masing pihak yang terlibat di dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) jika dalam kepentingan itu terjadi sebuah kesalahan dan beberapa pihak melanggar perjanjian serta yang dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Saat membeli rumah *developer* dan konsumen harus menyiapkan perlengkapan untuk Akta perjanjian jual-beli agar menjamin bahwa transaksi aman. Hal ini dapat menjadi bukti legal dan kuat dalam pemilikan rumah. Dalam Akta Perjanjian jual-beli tentu ada hal penting yang harus dilampirkan seperti identitas penjual dan pembeli sebagai pihak pertama dan kedua, identitas rumah, harga rumah yang diberikan penjual, cara pembayaran, uang tanda jadi, penyerahan dan status kepemilikan, pembalikkan nama, pajak iuran dan pungutan

dimana setelah pihak kedua tanda tangan maka kewajiban ini sudah ditanggung pihak kedua bukan pihak pertama lagi, tanda tangan dengan materai. Akta Perjanjian Jual Beli juga penting untuk digunakan saat mengurus pembuatan sertifikat rumah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Setiap perjanjian yang dibuat oleh masing masing pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya masing masing seperti pihak pertama yang berkewajiban memberikan hak terhadap prestasi tersebut. Hal ini sesuai dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad yang mengatakan bahwa “Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang syarat-syaratnya telah ditentukan dalam undang-undang sehingga dapat diakui oleh hukum (*Legally Conchide*)(Admin. 2021:1).

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan perjanjian ini, masing masing pihak dapat mengantisipasi hal hal yang tidak diinginkan seperti merugikan salah satu pihak contohnya wanprestasi. Berdasarkan perjanjian di atas, berkaitan dengan perjanjian jual beli perumahan yang diadakan antara Bank Internasional Indonesia Cabang Bandar Lampung dengan konsumen CV. Fariz Binaku, pihak bank menyerahkan rumah yang dikehendaki oleh pihak konsumen dan sebaliknya pihak konsumen membayar sejumlah uang atas harga rumah tersebut, tetapi pihak bank belum memberikan sertifikat hak milik atas tanah rumah tersebut sebelum harga rumah itu dilunasi oleh konsumen. Meskipun telah memiliki rumah tersebut tetapi karena belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah rumah tersebut sebagai bukti kepemilikan, maka konsumen belum dapat memiliki sepenuhnya hak miliknya, karena jika suatu saat konsumen melakukan wanprestasi dalam perjanjian pada waktu tertentu, pihak bank berhak untuk menyita kembali rumah yang sudah diserahkan kepada konsumen tersebut.

Dalam jual beli rumah konsumen memiliki hak perlindungan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen itu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan pada konsumen. Apabila konsumen merasa dirugikan pengembang sebagai pelaku usaha yang membangun rumah harus bertanggung jawab terhadap keluhan konsumen atas apa yang terjadi terhadap bangunan rumah yang dijual pengembang melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Jika tidak bertanggung jawab konsumen mempunyai hak untuk menuntut pengembang dalam hukum

perdata disebut tanggung gugat (*liability*). Sebagaimana dicantumkan pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu melakukan penipuan dalam kesepakatan, dan terhadap pelanggaran oleh pengembang dalam ketentuan perjanjian melakukan wanprestasi dan melakukan perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan pelanggaran terhadap tidak dipenuhinya persyaratan sah nya suatu perjanjian.

Tentunya untuk membeli rumah tidak mudah karena harga rumah melambung pesat di setiap tahunnya. namun dengan adanya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank pembelian rumah dapat memudahkan konsumen untuk mendapatkan rumah. tidak perlu menunggu dalam waktu lama hingga uang terkumpul dan dapat mengalokasikan dana untuk kebutuhan lainnya. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Muhammad. 2017:1)

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) hadir di Indonesia pada 10 Desember 1976. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Tentu fasilitas ini menjadi pilihan tepat untuk membeli rumah terutama bagi kalangan menengah yang terkendala dana karena berpenghasilan rendah.

Proses KPR tidaklah mudah dan membutuhkan waktu yang tidak sebentar. konsumen harus melalui tahapan dan beberapa proses untuk pengajuan KPR seperti melengkapi persyaratan yang ditentukan oleh bank, proses appraisal, kalkulasi penawaran bank, persetujuan kredit oleh bank dan tanda tangan akad kredit. Kredit diartikan Kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa. sebelum kredit di terima oleh bank pihak konsumen akan dianalisis kelayakan kreditnya. Analisis ini mencakup latar belakang, prospek usaha, jaminan yang diberikan. Analisis ini bertujuan agar pihak bank merasa yakin bahwa kredit yang diberikannya benar benar aman. Dikarenakan perjanjian jual beli rumah ini adalah kredit jangka panjang yang memakan waktu hingga 15 tahun maka tidak selamanya perjanjian yang diadakan berjalan lancar. Masalah yang bisa saja timbul adalah konsumen ingkar janji dalam pembayaran angsuran hingga pihak bank menyita dan melelang rumah didalam perjanjian tersebut walaupun objek kredit tersebut mengalami kerusakan yang membuat harga jual objek tersebut menjadi turun. Pada pihak konsumen pun tidak dapat menuntut pihak pengembang dan pihak bank atas kerusakan rumah yang ditempatinya

padahal kerusakan itu tanggung jawab pihak pengembang atau bank. Adanya permasalahan yang dijumpai akan mengingkari perjanjian jual beli yang sudah disepakati yang melanggar ketentuan peraturan per undang-undangan yang mengatur perjanjian itu sendiri.

Pentingnya identifikasi masalah dalam penelitian ini agar dapat mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah melalui pihak pengembang dengan pembeli yang menggunakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dan faktor penghambat dalam perjanjian jual beli rumah melalui pihak pengembang dengan pembeli yang menggunakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Tujuan dalam penelitian ini agar permasalahan terhadap pelaksanaan perjanjian serta faktor dalam permasalahan dapat menjadi solusi bagi masyarakat pengguna KPR.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*Normative Legal Research*), yaitu penelitian hukum kepustakaan yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan internasional dan peraturan perundang-undangan (Jimmy Asshiddiqie. 2005:160). Penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lainnya (Farabby, F., Sudiarto, S., & Hakim B.F, A. 2021.:977). Fokus kajiannya adalah hukum positif (Andrey Sujatmoko. 2007:978), hukum positif yang dimaksud adalah hukum yang berlaku suatu waktu dan tempat tertentu, yaitu suatu aturan atau norma tertulis yang secara resmi dibentuk dan diundangkan oleh penguasa (Azyumardi Azra. 2003:10), di samping hukum yang tertulis tersebut terdapat norma di dalam masyarakat yang tidak tertulis yang secara efektif mengatur perilaku anggota masyarakat. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Pihak Pengembang dengan Pembeli yang Menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)**

Berdasarkan hasil wawancara di Bandar Lampung, dengan ibu Yuly Susanti selaku Direktur pada CV. Fariz Binaku mengatakan bahwa pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah sangat penting dalam menjamin keamanan dalam bertransaksi. Berdasarkan Pasal 1313 KUH

Perdata menyebutkan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari definisi tersebut dapat terlihat bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan tapi perikatan tidak hanya ada karena perjanjian melainkan juga hal lain, misalnya karena undang-undang.

CV. Fariz Binaku yang beralamat kantor di Jl. Pulau Andalas Nomor 64 Sukabumi Bandar Lampung ini bergerak dibidang properti yang memproduksi rumah komersil di Bandar Lampung. Tujuan CV. Fariz Binaku Dengan dibangunnya rumah komersil siap huni konsumen tidak perlu lagi sulit untuk memiliki rumah, karena CV. Fariz Binaku memproduksi rumah siap huni dengan berbagai tipe, beragam harga, tempat dan juga bentuknya di Bandar Lampung.

Adapun dalam proses kepemilikan rumah tersebut dilakukan dengan 3 cara :

1. *Cash* Keras dimana pembayaran dilakukan 50% dari harga rumah yang telah disepakati diawal dan dilunasi dalam tempo 1 bulan ;
2. *Cash* Bertahap dimana pembayaran dilakukan 50% dari harga rumah yang telah disepakati diawal dan dapat dilunasi secara bertempo dalam waktu 1 tahun ;
3. Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank.

Setelah konsumen memilih dan dapat harga kesepakatan konsumen akan memilih cara pembayaran apa yang ingin dilakukan jika memilih cash keras dan cash bertahap maka pihak pengembang dan konsumen akan melaksanakan Perjanjian Jual Beli Rumah (PPJB) melalui notaris dan sertifikat akan di pegang oleh notaris agar tidak terjadi hal hal yang tidak diinginkan. jika melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank maka terdapat persyaratan dan tahap-tahap tertentu yang disediakan oleh bank.

Menurut Ismarina S.H.,S.P.N selaku Notaris/ PPAT perjanjian dalam pelaksanaan jual beli rumah selaku PPAT perlunya Akta Jual Beli (AJB) dimana Akta Jual Beli adalah sebagai peralihan hak antara penjual dengan pembeli dengan menanda tangani Akta Jual Beli (AJB) maka adanya kewajiban pembeli melunaskan pembayaran kepada penjual karena Akta Jual Beli (AJB) merupakan kwitansi tertulis dimana jika sudah menanda tangani maka sertifikat dapat di proses balik nama.

- a. Sebelum membeli rumah penjual dan pembeli akan membuat Akta Jual Beli (AJB).
- b. Melengkapi persyaratan penjual
  - 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - 2) Kartu Keluarga (KK)
  - 3) Surat Nikah dan Sertifikat Asli

- c. Persyaratan Pembeli
  - 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - 2) Kartu Keluarga (KK).
- d. Pajak Penjual (PPH) dimana cara menghitungnya Harga Jual x 2,5 %
- e. Pajak Pembeli (BPHTB) yang diurus melalui Dispenda Bandar Lampung dimana cara menghitung pajaknya Harga Jual-60 juta x 5 %. 60 juta adalah sebagai rumus Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) dimana jika harga rumah dibawah 60 juta dikenakan pajak 0%
- f. Setelah Akta Jual Beli (AJB) diproses dan syarat syarat telah terpenuhi dan sertifikat sudah dicek keaslian nya di Kantor pertanahan maka akan beralih hak dari penjual ke pembeli.

Jika konsumen ingin melakukan pelunasan rumah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maka ada 2 yang harus ditanda tangani pihak konsumen yaitu Akta Jual Beli (AJB) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dilakukan antara Nasabah dengan Bank.

Menurut Rezy Asthradi selaku Relationship Manager KPR Bank Mandiri mengatakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah Kredit Bank untuk kepemilikan property (rumah tinggal, rumah susun / apartement, rumah toko dan rumah sederhana program pemerintah) yang akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur. Target Market Mandiri KPR adalah :

- 1) Pegawai *Payroll* merupakan Nasabah yang bekerja sebagai pegawai dengan gaji melalui Bank Mandiri.
- 2) Pegawai *Non Payroll* merupakan nasabah yang bekerja sebagai pegawai dengan gaji melalui bank lain.
- 3) Wiraswasta Merupakan Nasabah yang bekerja di pada perusahaan sendiri
- 4) Wiraswasta prioritas merupakan nasabah yang berstatus nasabah prioritas bank mandiri yang berprofesi sebagai pegawai / wiraswasta, atau *professional*.
- 5) Profesional Merupakan Nasabah yang bekerja dalam suatu bidang keahlian khusus contoh Dokter, Pengacara, Notaris dll.

Produk Utama Mandiri KPR :

- 1) Mandiri KPR (New Booking) Kredit untuk Pembelian Properti Rumah Tinggal, Apartemen atau ruko yang memiliki target market pegawai, wiraswasta dan professional dengan minimal pemasukan Rp. 2.500.000



- 2) Mandiri KPR Multiguna menjamin rumah yang nasabah punya untuk mendapatkan pinjaman uang dari Bank untuk keperluan konsumsi lainnya
- 3) Mandiri KPR Take Over Nasabah KPR di Bank lain yang sudah berjalan 1 tahun dan mau memindahkan KPR nya ke Bank Mandiri
- 4) Mandiri KPR *Top Up* Nasabah KPR Bank Mandiri yang sudah berjalan 1 Tahun dan ingin meminjam uang lagi kepada Bank untuk keperluan konsumsi lainnya

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank mandiri memiliki keuntungan-keuntungan :

- 1) Banyak Pilihan Rumah karena calon debitur memiliki banyak pilihan rumah baru karena Mandiri KPR telah bekerja sama dengan pengembang rumah / *developer* nasional dan *Broker* unggulan dimasing masing *Region* dan *area*.
- 2) DP ringan untuk *first buyer* terdapat keuntungan berupa *Down Payment* (DP) dimulai dari 0% karena KPR yang diajukan adalah merupakan KPR Pertama.
- 3) Program Khusus Mandiri KPR Pegawai Payroll Bank Mandiri, Pegawai Non Payroll Selected Company dan BOD.BOC kelolaan Corporate, maka kebijakan LTV adalah 100% atau DP 0% untuk pengajuan Mandiri KPR pembelian rumah baru dari pihak pengembang yang telah bekerja sama
- 4) KPR Untuk Semua bagi masyarakat berpendapatan rendah (MBR) terdapat Fasilitas KPR Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan DP sangat ringan dan suku bunga fixed 5% sepanjang masa angsuran / tenor

Ketika CV. Fariz Binaku mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan pihak bank mandiri tentu ada beberapa dokumen yang harus dipersiapkan oleh penjual dan pembeli untuk memenuhi syarat kelengkapan dokumen yang diberikan bank mandiri. jika sudah lengkap maka dokumen tersebut diserahkan ke Brand Sales Manager (BSM) untuk dilakukan analisa awal apakah dokumen konsumen sudah sesuai terhadap kriteria bank mandiri dan juga sudah layak atau belum . jika sudah lengkap dan layak unit RCC didalam nya terdapat tim Initial Data Entry (IDE) yang akan memasukkan dokumen tersebut ke sistem bank mandiri untuk di cek BI Checking dan kelengkapannya lalu di kirim dan di verifikasi dilakukan verifikasi agunan dan verifikasi income jika menurut tim RCC dan IDE layak maka naik ke kredit approval yang kantornya berada di Palembang, jika sudah memenuhi kriteria bank mandiri maka terbitlah Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dan disinilah baru dijadwalkan pihak pengembang, konsumen dan juga notaris untuk melakukan perjanjian kredit jika sudah melakukan penanda tangan masuk ke tahap pencairan dan akan dilihat

dan cek kembali dokumen dokumen tersebut apakah sudah lengkap semua jika sudah maka aplikasi dapat dicairkan.

## **2. Faktor Penghambat dalam perjanjian jual beli rumah melalui pihak pengembang dengan pembeli yang menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yuly Susanti selaku direktur CV. Fariz Binaku mengatakan bahwa perjanjian jual beli rumah sangat penting karena, sebagai buktinya dengan kesepakatan antara pihak pengembang dengan pembeli, sebagai bentuk kepercayaan antar pembeli dan penjual dalam melakukan transaksi. Tentu sebagai pihak pengembang memiliki beberapa banyak kendala dalam menjual rumah.

Pengajuan pinjaman pada bank tidak seperti yang diinginkan oleh konsumen dan saat rumah di appraisal harga turun tidak sesuai dengan yang diinginkan pihak pengembang ini adalah suatu bentuk kendala faktor penghambat dalam berbisnis rumah. Faktor utama yang menjadi penghambat dalam transaksi jual beli rumah adalah Konsumen yang tidak kooperatif dalam melaksanakan jual beli rumah. Perilaku konsumen sangat mempengaruhi transaksi jual beli rumah yang terjadi. Perilaku konsumen adalah proses dan aktivitas ketika seseorang berhubungan dengan pencarian, pemilihan, pembelian, penggunaan, serta pengevaluasian produk dan jasa demi memenuhi kebutuhan dan keinginan. Perilaku konsumen merupakan hal-hal yang mendasari konsumen untuk membuat keputusan pembelian.

Konsumen yang tidak kooperatif menurut CV. Fariz Binaku :

- a. Konsumen yang tidak melengkapi berkas sesuai syarat yang ada.
- b. Konsumen yang sudah membayar uang tanda jadi dan sudah memproses berkas namun konsumen berubah pikiran dan membatalkan secara sepihak.
- c. Konsumen yang selalu telat bayar dan terlalu banyak alasan.
- d. Konsumen yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan perjanjian yang dibuat seperti tidak bayar cicilan berturut turut.

Kendala dari luar saat ini karena turunnya ekonomi akibat adanya virus Corona Virus Disease (Covid-19) telah membawa perubahan terhadap dunia dengan berbagai tantangan yang tidak pernah terbayangkan sebelumnya. Covid-19 adalah virus yang menyerang sistem pernapasan manusia. Tentu tidak ada seorangpun yang memperkirakan bahwa Tahun 2020 dunia akan dilanda bencana ini. Virus *Covid-19* telah menghambat kegiatan perekonomian dan dampaknya terhadap tingkat kesejahteraan sosial semakin dirasakan masyarakat. Setelah

menunjukkan pencapaian penurunan kemiskinan beberapa tahun belakangan ini, tingkat kemiskinan kembali meningkat setelah pandemi *Covid-19*. Satu dari 10 orang di Indonesia hari ini hidup di bawah garis kemiskinan nasional. Pada awal *Covid-19* masuk bisnis properti turun sampai 50% akibat pandemi *Covid-19* dan pada Tahun 2020 penyebaran lebih kencang dari awal masuk nya *Covid-19* ke Indonesia yang membuat bisnis properti berpotensi lebih drop dari tahun sebelumnya dan tentu ini sangat berdampak pada pihak pengembang karena calon pembeli menjadi takut mengeluarkan uang untuk membeli rumah yang bernilai besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rezy Asthradi selaku *Relationship Manager* KPR Mandiri mengatakan bahwa, Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh pihak bank memiliki beberapa kendala didalam proses pengajuannya. seperti kendala dari sisi kelengkapan berkas-berkas yang diajukan konsumen karena verifikasi data dokumen harus benar benar ter verifikasi terkait keaslian dokumen tersebut Karena pada kasusnya banyak dokumen dokumen yang diragukan keasliannya oleh pihak bank jika tidak terverifikasi maka proses jual beli rumah tidak bisa dilanjutkan. Dokumen tersebut berupa Dokumen Debitur, Pemasukan Debitur, Legal Developer seperti sertifikat belum pecah dan Izin Mendirikan Bangunan.

Virus *Covid-19* saat ini yang sedang marak di Indonesia ini sekarang juga menjadi salah satu penghambat pada era sekarang dalam pengajuan jual beli rumah. Dalam hal ini Bank Mandiri sangat seleksi dalam memilih target kredit. kebijakan saat ini segment target terbatas karena mayoritas *fix income contoh* seperti Pegawai Negeri Sipil. Melalui transfer gaji tunai yang belum status karyawan masih kontrak seperti salah satu contoh honor belum bisa diproses.

Begitupun didalam Proses Akad Kredit terdapat kendala juga didalamnya seperti lamanya proses Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB karena dalam mengurus BPHTB melibatkan dinas pajak. Karena biaya biaya yang melibatkan biaya pajak harus terselesaikan. Dalam menyalurkan kreditnya pihak bank mandiri sangat memperhatikan 2 unsur berikut :

- 1) Tingkat perolehan laba, yaitu jumlah laba yang akan diperoleh atas penyaluran kredit. jumlah perolehan laba ini harus memenuhi ketentuan yang berlaku apabila ingin dinilai baik kesehatannya.
- 2) Tingkat resiko yaitu besarnya risiko, yaitu besarnya risiko yang akan dihadapi atas kemungkinan tidak diperolehnya laba bank dari kredit yang disalurkan.

Bank Indonesia menggolongkan kualitas kredit menurut ketentuan sebagai berikut:

### 1. Lancar

Suatu kredit dapat dikatakan lancar apabila :

- a. Pembayaran angsuran pokok atau bunga secara tepat waktu
- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif
- c. Merupakan bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai

### 2. Dalam Perhatian Khusus (*Special Moment*)

Suatu kredit dikatakan Dalam Perhatian Khusus apabila :

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan bunga yang belum melewati 90 hari.
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan
- c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang disepakati
- d. Memiliki mutasi rekening yang relative aktif
- e. Didukung dengan pinjaman baru

### 3. Kurang Lancar (Sub-Standar)

Suatu kredit dapat dikatakan kurang lancar apabila :

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang telah melewati 9 hari
- b. Sering terjadi cerukan (*Overdraft*), yaitu jumlah penarikan yang melebihi dana tersedia,
- c. Terjadi Pelanggaran terhadap kontrak yang disepakati lebih dari 90 hari
- d. Frekuensi mutasi rekening relative rendah
- e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
- f. Dokumen pinjaman yang kurang mendukung

### 4. Diragukan (*Doubtful*)

Suatu kredit dapat dikatakan Diragukan apabila :

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang telah melewati 180 hari
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen
- c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang disepakati (*wanprestasi*) lebih dari 180 hari
- d. Terjadi kapitalisasi bunga
- e. Dokumen hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan

## 5. Macet (*Loss*)

Suatu kredit dapat dikatakan macet apabila:

- a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang telah melewati 270 hari.
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- c. Dari aspek hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

Faktor penghambat lainnya adalah kredit macet. karena seandainya apapun menganalisa disetiap permohonan kredit kemungkinan kredit tersebut mengalami kemacetan itu pasti terjadi. Rezy Asthradi selaku Relationship Manager KPR Mandiri mengatakan bahwa Kredit macet yaitu suatu kondisi yang mungkin bisa terjadi menimpa semua orang karena tidak lagi mampu membayar kredit kepada kreditur secara tepat waktu hal ini bisa terjadi pada debitur. Dari pihak Perbankan pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Disisi lain, Kredit Macet dapat pula terjadi akibat adanya unsur kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam proses analisisnya dilakukan secara subjektif. Dari pihak nasabah adanya unsur kesengajaan, dimana nasabah dengan sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan mengalami kemacetan. Debitur mau membayar kredit namun tidak mampu karena mengalami musibah seperti kebakaran, diseranghama, banjir dan lain sebagainya sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada. Dampaknya dari kredit macet akan sangat mempengaruhi pihak peminjam, nasabah dan juga pihak bank. kondisi ini membuat pihak bank kekurangan alokasi dana karena kurang nya dana hal ini dapat berdampak buruk untuk jalannya kegiatan usaha yang dilakukan pihak Bank Mandiri.

## D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa, pelaksanaan perjanjian jual beli rumah melalui pihak pengembang cv. fariz binaku dengan pihak pembeli yang menggunakan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank Mandiri dimana ketiga pihak antara pihak pengembang, pembeli dan Bank Mandiri saling berkaitan dan harus saling kooperatif. Dimana pihak pengembang dan pembeli harus membuat surat Akta Jual Beli (AJB) melalui PPAT dengan melengkapi dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Pajak Penjual (PPH), Pajak Pembeli (BPHTB) lalu

menandatangani beserta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan antara Nasabah dan Bank.

Faktor Penghambat dalam Perjanjian Jual Beli Rumah khususnya konsumen CV. Fariz Binaku yang menggunakan Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah saat pengajuan pinjaman pada nominal pengajuan yang ditawarkan oleh bank tidak sesuai keinginan konsumen, konsumen tidak kooperatif dalam proses transaksi, dokumen yang diragukan oleh bank sehingga harus benar benar diverifikasi oleh bank, mengurus Pajak-Pajak didalamnya yang harus selesai, hingga saat ini adanya *Corona virus disease* yang membuat perekonomian di Indonesia turun hingga 50% yang menyebabkan banyaknya kredit macet saat ini.

### Daftar Pustaka

Andrey Sujatmoko. (2007). Pengadilan Campuran (“*Hybrid Tribunal*”) sebagai Forum Penyelesaian atas Kejahatan Internasional. *Jurnal Hukum Humaniter*, 3 (5), 977-978.

Azyumardi Azra. (2002). *Agama dan Otentisitas Islam*,: Avail-able from: <http://www.republika.co.id/kolomactail.asp?id=101205dikat>. [diakses 23 Juni 2021].

Admin. (2021). *Mengapa surat perjanjian jual beli rumah itu penting?*. Avail-able from: <https://universalbpr.co.id/blog/surat-perjanjian-jual-beli-rumah/>. [diakses 24 Oktober 2021].

Farabby, F., Sudiarto, S., & Hakim B.F, A. (2021). Tanggung Jawab Unit Kerja Pengadaan Barang/Jasa (UKPBJ) Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Unizar Law Review (ULR)*, 4(1). doi:10.53726/ulr.v4i1.347

Hery. (2019). *Manajemen Perbankan*. (Jakarta : PT Grasindo).

Jimmy Asshiddiqie. (2005). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. (Jakarta : Konstitusi Press).

Kusuma, R., & Asyhadie, Z. (2021). Tanggung Risiko Bila Terjadi Overmatch Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ballroom. *Unizar Law Review (ULR)*, 4(1). doi:10.53726/ulr.v4i1.335

Muhammad. (2017). *Tanggung jawab developer dalam penjualan rumah melalui kredit pemilikan rumah*. Avail-able from : <http://repository.unair.ac.id/35945>. [diakses 24 Oktober 2021].

Novianna, T., & Marpaung, D. S. H. (2021). Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce Di Luar Pengadilan. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 11(2), 438-446.

Nisya, F. K. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Praktik Jual Beli Pakaian Bekas Impor Di Pasar Senen Jaya. *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 11(2), 207-223.

Sudargo Gautama. (1995). *Indonesian Business Law*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti).