

BAB I

PENDAHULUAN

Rumah menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, rumah juga merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain kebutuhan sandang dan pangan yang harus terpenuhi dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kesejahteraan manusia. Akumulasi kebutuhan perumahan disebabkan adanya perbaikan penggantian dan pengadaan baru selalu terus meningkat sebagai akibat dari pesatnya pertumbuhan penduduk.

Rumah merupakan objek yang sering diperjanjikan dan diperdagangkan atau digunakan sebagai tujuan komersial dalam masyarakat dan telah diatur dalam lingkup hukum perjanjian. Pengertian perjanjian ada dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “suatu persetujuan adalah adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-undang”. Hukum perjanjian merupakan sesuatu paling penting, karena hukum perjanjian paling sering digunakan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari

dan paling sering digunakan dalam melakukan transaksi di dalam kehidupan masyarakat.

Dewasa ini kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan yang penting dan mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat tajam. Seiring perkembangan transaksi jual beli di dalam masyarakat, pengalihan hak atas kepemilikan tanah dan rumah juga mengalami perkembangan. Pengalihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari seseorang kepada orang lain, pengalihan hak dapat dengan cara jual beli.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi “ jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi “ hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang kebendaan”. Dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana

salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan benda dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Sebagaimana diketahui berlangsungnya jual-beli secara umum yang perlu diperhatikan harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan barang.

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Menurut subekti sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.¹

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adanya kata sepakat atau juga dinamakan persetujuan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak lain.

Pengalihan hak kepemilikan tanah dan rumah yang pada mulanya dilakukan dengan perjanjian jual beli saat ini dapat dilakukan dengan KPR

¹ Subekti, 2003, *Pokok-pokok hukum perdata*, Jakarta, PT Intermasa, Hlm. 85.

atau Kredit Kepemilikan Rumah. KPR adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.²

Namun muncul beberapa permasalahan di dalam KPR yang menyebabkan sulitnya mendapatkan KPR untuk masyarakat menengah ke bawah yaitu Penghasilanya tidak cukup untuk membayar angsuran, Alasan yang paling utama bagi bank menolak KPR adalah bank menilai bahwa sebagian masyarakat tidak cukup kemampuan untuk membayar cicilan. Bank mengambil keputusan setelah mempelajari kondisi keuangan. Mereka akan melakukan survey terhadap penghasilan. Kedua, sebagian masyarakat tidak punya cukup uang untuk membayar uang muka rumah, Saat ini besarnya uang muka sudah diatur oleh pemerintah melalui Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, mengenai Loan To Value (LTV) dimana inti dari SEBI ini adalah untuk membatasi pemberian KPR dan agar bank menerapkan prinsip kehatia-hatian dalam pemberian kredit. Besarnya uang muka masih mengikuti kebijakan bank secara umum yaitu dua puluh persen. Ketiga yaitu nasabah memiliki banyak hutang dalam waktu yang sama, Bank bisa melihat hutang pada bank lain, karena bank bisa meminta data nasabah pada BI. Jika bank melihat bahwa calon debitur sudah memiliki hutang, maka bank akan berfikir untuk menyetujui pencairan dana KPR. Besaran kewajiban calon debitur saat ini harus diperhitungkan bank

² Anonim, 2012, *Pengertian KPR*. Diunduh dari <http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif-properti-2/pengertian-kpr.html> Diunduh pada hari Jumat, tanggal 5 Desember 2014 jam 19.00 WIB.

untuk kelancaran pembayaran cicilan nantinya. Keempat adalah History pembayaran hutang masa lalu yang kurang mulus Pembayaran hutang pada masa lalu juga menjadi pertimbangan bank untuk menyetujui KPR calon debitur, karena dari history pembayaran itu bank bisa menilai watak calon debitur. Apakah calon debitur bisa dipercaya kalau diberi hutang dan disiplin dalam pembayaran cicilan. Penilaian utama adalah dari pendapatan rutin, seperti gaji bagi karyawan dan print rekening beberapa bulan terakhir bagi non karyawan.³

Disamping syarat yang menyulitkan dan belum tentu dimiliki oleh sebagian masyarakat, alur untuk mendapatkan KPR pun terbilang cukup rumit, sehingga sebagian masyarakat pun merasa kurang tertarik untuk membeli rumah dengan KPR. Hal inilah yang menjadi beberapa penyebab dan pertimbangan dari sebagian masyarakat untuk tidak melakukan transaksi jual beli tanah dan rumah menggunakan KPR.

Dewasa ini ditemui pengalihan hak atas kepemilikan tanah dengan jual beli sewa yaitu jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atau harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, dan hak milik atas barang tertentu akan beralih dari penjual kepada pembeli setelah dibayar lunas.⁴

³ Asr Tanjung, 2013, *Beberapa Penyebab KPR Anda Ditolak*. <http://asriman.com/beberapa-penyebab-kpr-anda-ditolak/> Diunduh pada hari Jumat, tanggal 5 Desember 2014 jam 19.00 WIB.

⁴ Anonim, 2010, *Sewa Beli*, <http://sewabeli.info/sewa-beli> Diunduh pada hari Jumat, tanggal 5 Desember 2014 jam 19.00 WIB.

Menurut Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang perijinan beli sewa jual beli dengan angsuran, beli sewa adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual ke pembeli setelah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli sewa adalah merupakan perjanjian jenis baru. Ada beberapa unsur di dalam beli sewa yaitu jual beli dan sewa- menyewa dimana jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sedangkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sewa-menyewa diatur di dalam Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang kemudian dua unsur perjanjian tersebut digabungkan menjadi satu.

Oleh karena itu maka peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian terhadap Pengalihan Hak Atas Kepemilikan Rumah di Kabupaten Temanggung dengan Akta Nomor 09 Tahun 2014 yang merupakan perjanjian

jual beli sewa atau perjanjian jual beli biasa karena hal ini akan berbeda dalam pembuatan konstruksi perjanjinya. Hal ini berhubungan dengan kepastian hukum dari perjanjian, cara pelaksanaan perjanjian, penyelesaian dan akibat hukum juga perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur ketika terjadi wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana konstruksi hukum dalam pengalihan hak atas kepemilikan tanah dan rumah dalam akta perjanjian jual beli tanah dan rumah nomor 09 tahun 2014 di Temanggung?

Tujuan dari penelitian ini adalah:

a. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui konstruksi hukum dalam pengalihan hak atas kepemilikan tanah dan rumah dalam akta perjanjian jual beli tanah dan rumah nomor 09 tahun 2014 di Temanggung.

b. Tujuan Subyektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Strata-1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.