

BAB I

Dalam perkembangan saat ini kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dihindari bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Ada tiga macam kebutuhan manusia yang paling mendasar yaitu ; pangan, sandang dan papan atau makanan, pakaian dan perumahan. Ketiga kebutuhan yang mendasar tersebut yang sulit untuk dipenuhi adalah kebutuhan akan papan atau perumahan. Hal yang menyebabkan perumahan menjadi kebutuhan yang paling sulit untuk dipenuhi, karena daya beli masyarakat saat ini sangat terbatas dan banyak digunakan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, sementara untuk memiliki sebuah rumah dibutuhkan dana cukup besar, terutama bagi golongan ekonomi menengah ke bawah.

Pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung terus meningkat setiap tahunnya dan hal ini akan menyebabkan tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah pun mengeluarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang antara lain dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan :

- (1) Untuk memberikan bantuan dana/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah pemerintahan melakukan upaya pemupukan dana.
- (2) Bantuan dan/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan.

Dikeluarkan undang-undang tersebut di atas merupakan salah satu bentuk perhatian yang diberikan oleh pemerintah mengenai kesempatan bagi semua lapisan masyarakat untuk memiliki pemukiman yang layak.

Pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, masyarakat memerlukan fasilitas pendanaan berupa kredit.

Pemerintah Indonesia juga berupaya menempuh berbagai cara di antaranya adalah, pemantapan kelembagaan dan pola pengelolaan pembangunan perumahan secara terpadu

serta mengembangkan perangkat peraturan pendukung, serta pengembangan sistem pendanaan perumahan.

Salah satu alternatif dalam pendanaan perumahan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 (dua) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak bank. Pihak bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak hanya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa. Melainkan perjanjian kredit menyangkut pula kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang antara lain mengatakan sebagai berikut :

Perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam Trilogi Pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan nasional dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank harus pula memenuhi prinsip 5C dalam penyaluran kredit, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah.

Setiap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit perumahan kepada bank harus terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Berdasarkan permohonan ini, maka bank akan melakukan analisa dari semua aspek, baik aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek jaminan dan lain- lain. Dalam menilai permohonan kredit perumahan metode atau prinsip 5C sebagaimana yang telah diuraikan di atas diterapkan oleh pihak bank. Setelah bank melakukan analisis dari berbagai aspek terhadap permohonan kredit, maka bank baru dapat memutuskan bahwa permohonan kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit.

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktek juga memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek-aspek yang berkaitan dengan hukum, di antaranya kasus kredit bermasalah.

Namun dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over credit*.

Proses alih debitur tersebut di atas akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang cukup kompleks di kemudian hari karena hal ini berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah.

BAB II

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara di bidang hukum perdata terutama untuk membuat alat bukti otentik (akta notaris). Dalam pembuatan akta notaris baik dalam bentuk partij akta maupun relaas akta, notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPer.

Kewajiban notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Negara Indonesia juga serta untuk mengetahui hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta. Hal tersebut sangat penting agar supaya akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik karena sebagai alat bukti yang sempurna.

Namun dapat saja notaris melakukan suatu kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu :

- a. Kesalahan ketik pada salinan notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli;
- b. Kesalahan bentuk akta notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat;

Kesalahan isi akta notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari para pihak yang menghadap notaris, dimana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.

Kesalahan-kesalahan yang terjadi pada akta-akta yang dibuat oleh notaris akan dikoreksi oleh hakim pada saat akta notaris tersebut diajukan ke pengadilan sebagai alat bukti. Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan-ketentuan Pasal 16 (1) huruf i, Pasal 16 (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga pada notaris.

Dalam hal suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi, sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan notaris namun dalam hal pembatalan akta notaris oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik.

Seorang notaris baru dapat dikatakan bebas dari pertanggungjawaban hukum apabila akta otentik yang dibuatnya dan atau dibuat dihadapannya telah memenuhi syarat formil.

BAB III

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;

Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- 1) Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya.

Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- 3) Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul

setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.