



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG
MELAKUKAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
SEBELUM PERKAWINAN**

TESIS

**Oleh :
YOGI FIRMANDA
NIM. 200720201005**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG
MELAKUKAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
SEBELUM PERKAWINAN**

TESIS

Diajukan guna untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan (S2)
dan mencapai gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

YOGI FIRMANDA

NIM. 200720201005

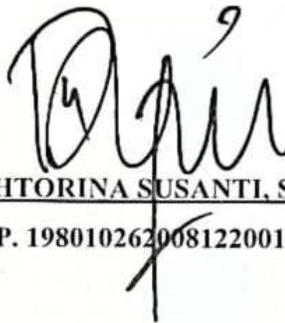
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
2023**

PERSETUJUAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL ...**

Oleh:

Pembimbing Utama,



Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum

NIP. 198010262008122001

Pembimbing Anggota,



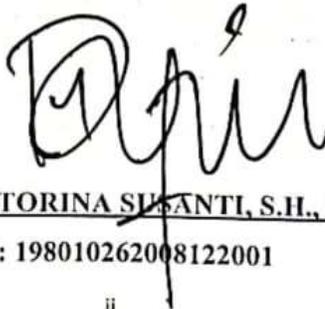
Dr. A'AN EFENDI, S.H., M.H

NIP. 198302032008121004

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Jember



Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.

NIP: 198010262008122001

PENGESAHAN

Tesis dengan Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR
YANG MELAKUKAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEBELUM
PERKAWINAN

Oleh :

YOGI FIRMANDA

NIM. 200720201005

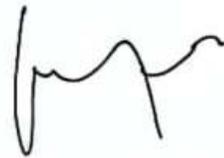
Dosen Pembimbing Utama



Dr. Dvah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum

NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. A'an Efendi, S.H., M.H

NIP. 198302032008121004

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember



Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.

NIP : 198206232005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Tim Panitia Penguji Pada :

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua,



I Gede Widhiana Suarda, S.H., M. Hum., Ph.D
NIP : 197802102003121001

Sekretaris,



Dr. Rahmadi Indra Tektona S.H., M.H.
NIP : 198010112008121001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

Dr. Dvah Ochtarina Susanti, S.H., M.Hum.
NIP : 198010262008122001

Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.
NIP : 198302032008121004

Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP : 198009212008011009



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : YOGI FIRMANDA

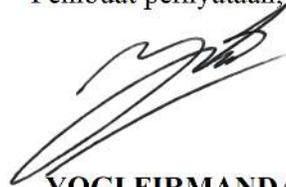
NIM : 200720201005

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG MELAKUKAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEBELUM PERKAWINAN** merupakan hasil dari pemikiran peneliti sendiri, terkecuali rujukan sumber yang penelitian digunakan adalah kutipan, selain itu tema yang peneliti teliti tidak pernah diteliti dan ditulis dari instansi lain. Karya ilmiah ini murni dari ide peneliti tanpa adanya plagiasi dari karya ilmiah lainnya. Bahwa peneliti bertanggung jawab tentang kebenaran dan keabsahan atas substansi dalam tesis ini.

Peneliti membuat pernyataan ini dengan keadaan sebaik-baiknya, tanpa adanya daya paksa dari pihak lain, ketika penelitian ini memiliki ketidak kebenaran dalam substansinya maka peneliti bersedia untuk menerima akibatnya yaitu berupa sanksi akademik.

Jember, 03 Oktober 2023

Pembuat pernyataan,



YOGI FIRMANDA

NIM. 200720201005

MOTTO

“Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi bantuan kepada kerabat, dan Dia melarang (melakukan) perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran”

(QS. An-Nahl Ayat 90)¹

¹ Tim Penyempurnaan Terjemahan Al-Qur'an, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*, (Jakarta: Lajnah Pentashihah Mushaf Al-Qur'an, 2019)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmad Allah S.W.T., penulis persembahkan Tesis ini kepada:

1. Kedua orang tua yang penulis sayangi, hormati, dan banggakan, Ayahanda Megawan Mashari dan Ibunda Hamida Meotia yang telah membimbing, menjadi motivator terbaikku, dan telah memberikan pengorbanan dalam hal apapun selama ini. Do'a, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran ayah dan ibu tercinta tidak tergantikan dengan apapun;
2. Seluruh guru sejak Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Bapak/Ibu Dosen yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR YANG MELAKUKAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEBELUM PERKAWINAN**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Dua (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kedua Orang tua yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan, Ayahanda Megawan Mashari dan Ibunda Hamida Meotia yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan yang tanpa henti selama ini kepada penulis
2. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan Tesis ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
3. Bapak Dr. A'an Efendi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan serta memberikan motivasi dalam penulisan Tesis ini;
4. Bapak I Gede Widhiana Suarda, S.H., M. Hum., Ph.D.selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan Tesis ini;
5. Bapak Dr.Rahmadi Indra Tektona S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji dan bapak Dr.Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.selaku anggotaPengujiyang telah memberikan kritik dan saran, serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
6. Para Dosen dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu dan membantu penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Teman-teman Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2020, terimakasih atas doa dan dukungannya;
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga dengan adanya penulisan Tesis ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 03 Oktober 2023



YOGI FIRMANDA

NIM. 200720201005

RINGKASAN

Pembelian rumah secara KPR sebelum perkawinan dan sisa pembayaran dilakukan dalam perkawinan akan menjadi masalah ketika terjadi perceraan, apakah rumah merupakan harta bawaan atau harta bersama. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu (1) KPR yang dilakukan sebelum perkawinan namun pembayaran angsurannya menggunakan harta Bersama dapat dikategorikan sebagai harta Bersama (2) bentuk perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan (3) konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konspektual dan pendekatan kasus.

Kerangka teoretis dan konseptual terdiri atas teori perlindungan hukum, pengertian perjanjian kredit, jenis-jenis kredit, pengertian perkawinan, perjanjian kawin, Harta dalam perkawinan, harta bawaan, harta bersama, dan perjanjian kredit kepemilikan rumah.

Hasil pembahasan dari penelitian ini yakni (1) Akad pembelian rumah secara KPR yang dilakukan sebelum perkawinan tetapi pembayarannya menggunakan harta dalam ikatan perkawinan termasuk harta bawaan dikarenakan harta didapatkan sebelum perkawinan yang dapat dikategorikan sebagai harta bawaan sebagaimana maksud dalam Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan. (2) Perlindungan hukum yang dapat digunakan adalah melakukan perjanjian perkawinan antara debitur dengan pasangannya, yang berfungsi sebagai sarana untuk melindungi, memisahkan harta bawaan dan harta bersama. (3) Konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkan perkawinan selain dengan perjanjian perkawinan, diperlukan adanya pembaharuan regulasi yang ditetapkan pemerintah tentang dasar pemisahan harta perkawinan pada rumah KPR. Dalam Pasal 32 ayat (2) UU Perkawinan diperlukan pembaharuan dengan menambahkan poin mengenai penentuan kediaman yang yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik sebelum maupun selama perkawinan berlangsung, selain itu perlu adanya penyelesaian sengketa terhadap pembagian harta perkawinan dalam bentuk rumah KPR oleh pasangan suami dan istri, sehingga dengan adanya pembaharuan ini dapat memberikan kepastian hukum dalam pembagian harta perkawinan dalam bentuk rumah KPR.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu (1) Kredit Pemilikan Rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan yang pembayaran kreditnya menggunakan harta bersama tidak termasuk harta bersama melainkan termasuk harta bawaan, mengingat harta bawaan adalah harta yang dimiliki sebelum terjadinya perkawinan, sehingga segala harta yang didapatkan sebelum terjadinya perkawinan termasuk dengan objek dalam akad pembelian secara kredit sebelum di langsungkannya perkawinan yang pembayarannya menggunakan harta bersama dapat disebut sebagai harta bawaan selama para pihak tidak melakukan Perjanjian Perkawinan. (2) Perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan dengan membuat perjanjian perkawinan untuk melindungi harta bawaan debitur terhadap harta bawaan

pasangannya, sehingga harta perkawinan dapat dipisahkan antara harta bawaan dan harta bersama, ketika nantinya terjadi perceraian maka pembagian harta perkawinan sesuai dengan perjanjian perkawinan yang telah disepakati antara debitur dengan pasangannya. (3) Konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan KPR sebelum dilangsungkannya perkawinan namun pada proses pembayaran angsuran KPR tersebut dibawa masuk ke dalam sebuah ikatan perkawinan, maka untuk menghindari terjadinya polemik di kemudian hari, sangat disarankan membuat sebuah perjanjian kawin yang dibuat dihadapan Pegawai Pencatat perkawinan atau Notaris, yang khususnya memuat tentang pembagian harta perkawinan berupa rumah yang pembeliannya menggunakan sistem KPR, Konsep ini harus ditindak lanjuti sebagaimana di amanatkan oleh pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan. Diperlukan pembentukan hukum baru dalam bentuk revisi pada UUP untuk kemudian ditindak lanjuti dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana dari Undang-Undang untuk mendapatkan produk hukum yang memberikan rasa keadilan dan kepastian bagi warga negara.

SUMMARY

Purchasing a house using a KPR before marriage and making the remaining payment in marriage, of course, cannot be separated from problems when there is a divorce. Problems related to the division of houses purchased by means of KPR before marriage and payments during the marriage period are classified as innate assets or joint assets. The formulation of the problem in this study is: (1) Can mortgage installment payments made before marriage using joint assets be categorized as joint assets? (2) What form of legal protection is there for debtors who apply for home ownership loans before getting married? (3) What is the concept of legal protection for debtors who make credit for home ownership before the marriage takes place? This study uses a normative juridical research type using three approaches: the statutory approach, the conceptual approach, and the case approach.

The theoretical and conceptual framework consists of legal protection theory, understanding of credit agreements, types of credit, definitions of marriage, marriage agreements, marital assets, inherited assets, joint assets, and home ownership credit agreements.

The results of the discussion from this study are: (1) Houses resulting from pre-marriage mortgages whose payment uses assets obtained in a marriage bond are inherited assets because assets obtained before marriage can be categorized as inherited assets. (2) The legal protection that can be used is by entering into a marriage agreement between the debtor and his partner, which serves as a means to protect the separation of innate and joint assets. 3) To maintain the concept of legal protection for debtors who make credit for home ownership before marriage takes place other than with a marriage agreement, there must be a renewal of regulations set by the government regarding the basis for the separation of marital assets in KPR houses. In Article 32 paragraph (2) of the Marriage Law, it is necessary to renew by adding points regarding the determination of residence obtained through a Home Ownership Credit (KPR), both before and during the marriage. Besides that, it is necessary to settle disputes over the distribution of marital assets in the form of KPR houses by husband and wife, so that this renewal can provide legal certainty in the distribution of marital assets in the form of KPR houses.

The conclusions of this study are (1) Home Ownership Credit prior to the marriage where credit payments are made using joint property does not include joint property but includes inherited assets, bearing in mind that inherited assets are assets owned prior to the occurrence of marriage, so that all assets obtained prior to the occurrence of marriage are included with the object in the purchase contract on credit before the marriage is carried out whose payment uses joint assets can be referred to as inherited assets as long as the parties do not enter into a Marriage Agreement. (2) The legal protection of the debtor against his spouse by entering into a marriage agreement to protect the debtor's innate property against the innate property of his partner, so that marital assets can be separated between innate assets and joint assets. (3) The concept of legal protection for debtors who make credit for home ownership before the marriage takes place but when the credit

for home ownership is still in progress will be brought into the marriage bond, so to avoid polemics in the future, it is very necessary to have a marriage agreement made before the Marriage Registrar, which specifically contains the distribution of marital assets in the form of a house where the Owner of the Home Loan is still taking place in a marriage, this agreement comes into force from the time the marriage is adjusted according to Article 29 paragraph (2). This concept must be followed up as mandated by Article 10 paragraph (1) of Law Number 12 of 2011 concerning the establishment of laws and regulations. It is necessary to form a new law in the form of a revision to the UUP to then be followed up in the form of a government regulation as the executor of the law to obtain a legal product that provides a sense of justice and certainty for citizens.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DALAM	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	viii
RINGKASAN	x
SUMMARY	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	8
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.4 Orisinalitas	8
1.5 Metode Penelitian.....	13
1.5.1 Tipe Penelitian.....	13
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	14
1.5.3 Bahan Hukum.....	16
1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	17
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	17
1.6 Kerangka Alur Pikir Tesis	18
1.7 Sistematika Penulisan.....	20
BAB II KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL.....	22
2.1 Teori Perlindungan Hukum.....	22
2.2 Teori Keadilan	25

2.3	Teori Kemanfaatan	26
2.4	Perjanjian Kredit	27
	2.4.1 Perjanjian Kredit	27
	2.4.2 Jenis-Jenis Kredit	30
	2.4.3 Syarat Sah Perjanjian Kredit	33
2.5	Perkawinan	34
	2.5.1 Perkawinan	34
	2.5.2 Perjanjian Kawin	37
2.6	Harta Dalam Perkawinan	39
	2.6.1 Harta Bawaan	40
	2.6.2 Harta Bersama	41
2.7	Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	43
2.8	Asas-Asas Dalam Perjanjian	47
BAB III	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	55
3.1	Kategori Harta Atas Kredit Kepemilikan Rumah Yang Dilakukan Debitur Sebelum Menikah Tetapi Pembayaran Angsurannya Menggunakan Harta Bersama	58
3.2	Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Pembelian Rumah Secara Kredit Sebelum Melangsungkan Perkawinan	78
3.3	Konsep Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Dilangsungkannya Perkawinan	92
BAB IV	PENUTUP.....	110
4.1	Kesimpulan.....	110
4.2	Saran.....	111

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkawinan dalam hukum positif Indonesia yaitu ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga sesuai dengan agama yang dianutnya.¹ Definisi ini menegaskan bahwa perkawinan terjadi antara seorang pria (suami) dan seorang wanita (istri) dan memiliki tujuan utama untuk membentuk keluarga. Perkawinan mengakibatkan peleburan harta kekayaan. Artinya, setelah terjadi perkawinan, harta benda yang dimiliki oleh suami dan istri menjadi satu kesatuan yang disebut sebagai harta bersama atau harta perkawinan. Hubungan kausalitas antara hukum keluarga dan harta kekayaan terletak pada prinsip bahwa suami dan istri memiliki hak atas harta benda dalam perkawinan. Prinsip ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan di Indonesia. Pada saat suami dan istri menikah, harta benda yang dimiliki oleh keduanya, baik diperoleh sebelum maupun selama perkawinan, secara hukum menjadi kepemilikan bersama.²

Adanya perkawinan bertujuan untuk mewujudkan antara suami dan istri yang saling menyempurnakan dan bekerja sama untuk mengembangkan kepribadian pasangan suami istri, sehingga mencapai kesejahteraan spiritual dan material. Sebagaimana diketahui dalam perkawinan, setiap laki-laki atau perempuan mempunyai harta benda yang kemudian dibawa sebelum pelaksanaan akad nikah dan diperoleh selama perkawinan, walaupun terkadang hanya suami yang mencari nafkah dari harta itu melalui berbagai upaya, sedangkan istri berperan sebagai ibu rumah tangga yang melakukan sejumlah pekerjaan rumah.³ Tetapi kondisi ini tidak menghalangi tercapainya suatu kebahagiaan dalam berumah tangga atau berkeluarga

¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

² Satrio, *Hukum Harta perkawinan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti cet.1., 1991).h.5.

³ Anshary, *Hukum Perkawinan di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).h.130.

Harta perkawinan dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu harta bersama dan harta bawaan. Harta bersama merujuk pada semua harta yang diperoleh oleh suami dan istri selama masa perkawinan, kecuali dari warisan dan sumbangan. Meskipun harta tersebut diperoleh secara individu oleh masing-masing pasangan, namun secara hukum dianggap sebagai harta bersama. Di sisi lain, harta bawaan merujuk pada harta yang diperoleh oleh masing-masing pasangan sebelum pernikahan. Contohnya adalah pemberian atau hibah yang diterima, harta yang diwarisi, baik itu dari keturunan atau orang tua yang meninggal, serta harta yang dimiliki oleh keluarga yang tidak memiliki keturunan.

Dalam konteks pembagian harta perkawinan, harta bersama dan harta bawaan memiliki perlakuan yang berbeda. Harta bersama akan menjadi bagian yang dapat dibagi saat terjadi perceraian atau pembagian harta setelah pernikahan berakhir. Sementara itu, harta bawaan tetap menjadi milik pribadi masing-masing pasangan dan tidak termasuk dalam pembagian harta perkawinan. Pembagian antara harta bersama dan harta bawaan ini merupakan aspek penting dalam sistem hukum keluarga, karena mempengaruhi hak kepemilikan dan pembagian harta dalam hubungan perkawinan. Adanya pemisahan ini memungkinkan pasangan untuk mempertahankan hak atas harta yang mereka miliki sebelum perkawinan, sementara juga mengatur persyaratan bagi pembagian harta yang diperoleh selama perkawinan.⁴ Selain dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perkawinan dapat dipahami bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, namun harta bawaan dan harta yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan tetap menjadi kepemilikan individu selama tidak ada perjanjian lain yang ditetapkan oleh pasangan.

Persoalan harta dalam konteks perkawinan pada prinsipnya mengacu pada ketentuan Pasal 119 Kitab KUHPerdara,⁵ yang dapat dipahami bahwa Sebagai akibat dari persatuan harta, maka harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi

⁴ Tihami & Sobari Sahrani, *Fikih Munakahat Kajian Fikih Lengkap*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2013), h. 179

⁵ Annisa Itrianty, Erwan Priambada, *Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Setelah Perkawinan Berlangsung*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Privat Law, Vol. III No. 2, 2015, h.85.

kekayaan bersama pasangan. Jika terjadi perceraian, harta kekayaan bersama tersebut wajib dibagi dua, sehingga masing-masing pasangan berhak mendapatkan separuhnya. Dalam hal ini, pasal tersebut mengatur prinsip pembagian harta bersama saat perceraian sebagai hasil langsung dari persatuan harta dalam perkawinan. Pembagian ini dilakukan secara adil, di mana setiap pasangan memiliki hak untuk mendapatkan separuh dari harta bersama yang terakumulasi selama masa perkawinan. Ketentuan ini menegaskan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan dianggap sebagai kepemilikan bersama antara suami dan istri, dan saat terjadi perceraian, pembagian harta dilakukan untuk memastikan kedua pasangan mendapatkan bagian yang adil dari harta yang dihasilkan selama perkawinan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan memberikan pemahaman bahwa harta perkawinan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam pengaturan lebih lanjut, pasangan dapat melakukan perjanjian kawin terkait harta bersama dan harta bawaan.⁶ Namun, pengaturan ini memberikan ruang bagi pasangan suami istri untuk melakukan perjanjian kawin terkait harta bersama dan harta bawaan. Melalui perjanjian kawin, pasangan dapat membuat pengaturan lebih spesifik mengenai hak, kewajiban, dan pembagian harta bersama serta harta bawaan yang diperoleh selama perkawinan. Dalam perjanjian kawin, pasangan dapat menetapkan pengaturan yang berbeda dari ketentuan default yang diatur dalam hukum perkawinan. Dengan demikian, pasal-pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa meskipun harta perkawinan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, pasangan dapat melakukan perjanjian kawin untuk mengatur secara lebih rinci tentang hak, kewajiban, dan pembagian harta bersama serta harta bawaan. Perjanjian kawin memberikan fleksibilitas dan kesempatan bagi pasangan untuk menyesuaikan pengaturan harta sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), h. 11.

Menurut J. Satrio, dengan adanya Perjanjian Kawin berdasarkan KUHPperdata, dalam satu perkawinan terdapat tiga kemungkinan kelompok harta, yaitu harta persatuan, harta pribadi suami/istri dan atau harta suami dan istri terpisah sendiri - sendiri, tanpa ada harta persatuan, Sedangkan berdasarkan UU Perkawinan, terdapat kemungkinan isi dari Perjanjian Kawin, yaitu kebersamaan harta yang menyeluruh/bulat dan peniadaan setiap kebersamaan harta.⁷ Percampuran harta kekayaan mengacu pada penggabungan seluruh harta dan utang yang disepakati bersama selama masa perkawinan. Ini berarti bahwa semua harta benda yang dimiliki oleh suami dan istri, serta semua utang yang mereka miliki, akan menjadi satu kesatuan yang dimiliki bersama selama perkawinan. Namun perlu diingat bahwa percampuran harta kekayaan terkait dengan pembagian harta kekayaan ketika nantinya terjadi perceraian maka mengacu pada perjanjian kawin yang dibuat, tetapi ketika perjanjian kawin belum dibuat maka tetap mengacu pada ketentuan UU Perkawinan.

Perjanjian kawin pada umumnya ditujukan kepada pembagian harta perkawinan. Dalam perkembangannya harta perkawinan yang dicatumkan dalam perjanjian perkawinan adalah rumah, mengingat rumah merupakan harta benda yang cukup penting dikarenakan rumah sebagai tempat hunian. Rumah merupakan bangunan atau tempat tinggal yang berfungsi sebagai tempat perlindungan, tempat tinggal, dan tempat beristirahat, selain itu rumah sebagai investasi asset yang dimiliki.⁸ Dalam konteks perjanjian kawin, rumah seringkali menjadi perhatian utama karena nilainya yang signifikan dan peran pentingnya dalam kehidupan keluarga. Dengan mencantumkan rumah dalam perjanjian kawin, pasangan suami dan istri dapat mengatur hak kepemilikan, pembagian, atau pengelolaan rumah secara khusus sesuai dengan kesepakatan mereka.

Kebutuhan akan tempat tinggal saat ini sangat tinggi, terutama di daerah perkotaan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat

⁷ R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*, (Surabaya: Airlangga University Press, 1988), h. 69.

⁸ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

penting, baik sebagai tempat tinggal, toko atau kantor dan fungsi lainnya, tetapi pada saat ini belum ada lapisan masyarakat yang dapat memiliki dan menikmati rumah yang layak huni, aman, tenteram, dan indah. Meningkatnya kebutuhan manusia terutama yang berkaitan dengan perumahan, merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, sehingga menimbulkan permasalahan yang berkaitan dengan perumahan.⁹

Bidang pembangunan perumahan dan permukiman, perlu adanya upaya penyediaan perumahan yang lebih banyak dan harga terjangkau, terutama bagi kelompok masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga dapat membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan yang dibeli dengan cara mengajukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Terkait dengan konteks ini, perkawinan antara suami dan istri untuk memiliki rumah dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain itu, calon pasangan terkadang menyiapkan tempat tinggal sebelum menikah, dengan tujuan agar setelah pernikahan, pasangan sudah memiliki rumah sebagai tempat menjalani kehidupan berumah tangga. Oleh karena itu, perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dibuat oleh salah satu pasangan sebelum pernikahan.

Pembelian rumah dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu sistem tunai bertahap, di mana konsumen membayar langsung ke pengembang secara bertahap dengan jangka waktu hingga 1 tahun, dan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan cara kredit, yang pembayarannya dilakukan dalam waktu singkat, dengan jangka waktu sampai dengan 20 tahun.¹⁰

Kepastian hukum dapat tercapai dengan pemenuhan hak dan kewajiban, bank melakukan komitmen kredit pemilikan rumah (KPR) dengan perjanjian tertulis, yang disebut perjanjian pinjaman. Perjanjian baku atau kontrak adalah perjanjian yang hampir semua klausulnya telah dibakukan oleh pengguna dan pihak

⁹ Mila Sari dkk, *Kesehatan Lingkungan Perumahan*, (Bukittinggi, Yayasan Kita Menulis, 2020), h. 1

¹⁰ Isra Kusnadi, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Pembelian Rumah Indent Secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Developer Perumahan (Studi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Loan Centre Medan)*, <https://media.neliti.com/media/publications/14120-ID-perlindungan-hukum-bagi-bank-terhadap-pembelian-rumah-indent-secara-kredit-pemil.pdf>

lain umumnya tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi atau meminta perubahan.¹¹

Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undang bagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing masing, ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Maka dari itu ketika suami istri melakukan perjanjian kredit rumah sebaiknya atas kesepakatan kedua belah pihak dikarenakan setiap perbuatan hukum dalam perkawinan yang menimbulkan hak kebendaan harus adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu suami dan istri.

Perjanjian KPR akan memberikan hak kebendaan yaitu hak kepemilikan atas rumah yang termasuk kedalam harta bersama, dikarenakan perjanjian KPR dilakukan ketika perkawinan itu berlangsung. Saat terjadi perceraian, pembagian harta bersama dibagi sama rata. Namun permasalahan akan muncul ketika perjanjian kredit KPR dilakukan sebelum terjadinya perkawinan oleh pihak suami ataupun istri, perjanjian KPR dibawa masuk kedalam perkawinan dan pembayaran angsuran kredit rumah menggunakan harta bersama.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas penelitian ini mengambil contoh perkara dalam Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor 1995/Pdt.G/2017/PA.Ckr yang pada pokoknya adalah Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah melaksanakan perkawinan pada tanggal 18 Juli 1999. Pada bulan Desember tahun 2000 Penggugat rekonpensi telah melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (over kredit) dengan Ida Farida atas rumah seluas 90 m² yang terletak di Perumahan Taman Sentosa Blok D6 No. 16 Desa Pasir Raya, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi sebagaimana dalam Hak Guna Bangunan No. 1731 atas nama Penggugat Rekonpensi. Pembelian tersebut dengan DP sebesar Rp. 25.000.000,- hasil pemberian orang tua penggugat Rekonpensi dan diangsur oleh Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari 2001 sampai lunas pada

¹¹ Bernat Panjaitan, *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, STIH Labuhanbatu, Jurnal Ilmiah Advokasi, Vol. 1 No. 1, 2013, h.01.

bulan Juni 2004. Majelis hakim dalam putusan tersebut menetapkan bahwa Uang DP sebesar Rp. 25.000.000,- pembelian rumah merupakan harta bawaan Penggugat Rekonpensi, sedangkan angsuran dan pembayaran lainnya sejak bulan Januari 2001 sampai lunas Juni 2004 terbukti sebagai harta bersama Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi.

Perjanjian kredit atas kredit kepemilikan rumah yang dilakukan pasangan suami istri sebelum menikah, namun dalam proses pembayarannya menggunakan harta bersama dikarenakan perjanjian kredit Rumah KPR masih berlangsung ketika berjalannya pernikahan dan tidak adanya perjanjian kawin yang mengatur pembagian dan hak kepemilikan harta atas rumah yang tempuh dengan perjanjian kredit KPR. Jika terjadi perceraian, maka kepemilikan atas rumah akan menjadi permasalahan dan akan merugikan salah satu pihak suami atau istri. Berdasarkan hal tersebut terdapat kekaburan norma (*vague norm*) pada frasa harta bawaan dan harta bersama apabila yang diperoleh secara kredit secara kredit yang berakibat pada timbulnya ketidakpastian hukum terhadap pengaturan pasal tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut penelitian ini mengangkat permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut dalam tesis ini yaitu tentang **“Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Perkawinan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas terdapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah KPR yang dilakukan sebelum perkawinan namun pembayaran angsurannya menggunakan harta Bersama dapat dikategorikan sebagai harta Bersama?
2. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan?
3. Apa konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Menemukan kategori harta atas pembayaran angsuran KPR yang dilakukan sebelum perkawinan menggunakan harta Bersama
2. Menemukan bentuk perlindungan hukum terhadap Debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan.
3. Menemukan konsep perlindungan hukum bagi Debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan hukum perkawinan, khususnya yang berkaitan dengan harta bawaan yang diperoleh secara kredit.

2. Manfaat Praktis

Memberikan masukan dan kontribusi dasar pertimbangan serta masukan untuk pemerintah dan pihak terkait dalam menentukan bahwa rumah yang dibeli secara kredit sebelum melangsungkan perkawinan termasuk dalam harta bawaaan.

1.4 Orisinalitas

Berikut judul penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian ini, dari penelitian terdahulu dapat ditemukan kebaruan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Debby Oktavia Sitompul, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, pada tahun 2020, melakukan penelitian Tesis yang berjudul *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)*. Terdapat 3 (tiga) permasalahan yang diteliti yang tertuang pada Rumusan yaitu diataranya :¹² (1) Bagaimana proses lahirnya

¹² Debby Oktavia Sitompul, *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepmilikan Rumah (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)*, Tesis, (Medan, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, 2020), h.7.

perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau ?; (2) Bagaimanakah hak dan kewajiban konsumen, perbankan dan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah ?;(3) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi di akhir kredit kepemilikan rumah?. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif. Kesimpulan pada penelitian ini yaitu Hak pembeli untuk mendapatkan surat kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat setelah kredit dilunasi, mengambil dan mendapatkan rumahnya, mendapatkan jaminan keselamatan dan keamanan dalam menduduki rumahnya, serta mendapatkan hak, informasi yang jelas tentang keadaan rumah, mendapatkan dukungan, keamanan dan upaya untuk menentukan pemilihan yang tepat pada rumahnya, sementara komitmen pembeli (klien) memuaskan pembayaran secara tepat waktu sesuai dengan Komitmen bank untuk memberikan fasilitas yang mudah dan sederhana kepada klien atas pembiayaan rumahnya, jaminan pengembalian kepada pemegang utang langsung, sementara bank lebih benar daripada salah untuk mendapatkan kejelasan dan benar data dan informasi tentang kondisi rekoleksi dari pembeli, dan memenuhi syarat untuk cicilan sesuai dengan kemampuan selain biaya premi atau denda. Komitmen perancang untuk menyelesaikan pembangunan struktur sesuai dengan waktu dan gambar teknik, menyerahkan struktur tanah dan rumah, menangani pendaftaran pengadaan kebebasan untuk struktur tanah dan rumah setelah pertukaran hak untuk struktur tanah dan rumah, sedangkan perusahaan penyedia perumahan berada diposisi untuk membangun dan mendirikan perumahan untuk mendapatkan cicilan atas pembangunan perumahan dengan harga rumah yang telah disepakati. jika sejauh memahami hak pembeli untuk

memperoleh surat kepemilikan dilihat dari sisi persetujuan antara perusahaan penyedia perumahan dengan bank.¹³

2. San Smith, Universitas Sumatera Utara, Pada tahun 2019 melakukan penelitian Tesis yang berjudul *Akibat Hukum Bagi Kreditur Dengan Adanya Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi No 69/PUU-XII/2015 tertanggal 27 Oktober 2016 yang Berlaku Sejak Perkawinan Dilangsungkan*.¹⁴ Ada 3 (tiga) permasalahan yang diteliti pada penelitian ini yaitu (1) Bagaimana akibat hukum bagi kreditur perbankan dengan adanya perjanjian kawin yang dibuat berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XII/2015 yang isi perjanjiannya berlaku sejak perkawinan berlangsung ?; (2) Bagaimanakah tanggung jawab dari suami dan istri atas pembayaran kredit dengan dibuatnya perjanjian kawin berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015 yang isi perjanjiannya. berlaku sejak perkawinan berlangsung ?;(3) Bagaimanakah peran notaris sehubungan dengan permohonan pembuatan perjanjian kawin yang dibuat berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XII/2015?. Penelitian hukum normative yang digunakan dalam penulisan penelitian ini yang tertuang pada metode penelitian. Penelitian dapat disimpulkan yaitu Mahkamah konstitusi memutuskan dan menetapkan bahwa pemahaman pernikahan tidak boleh menyakiti orang atau dirugikannya pihak lain. Pasangan tersebut masih bertanggung jawab atas angsuran kredit karena dalam pengertiannya perjanjian perkawinan tidak boleh merugikan pihak lain. Pejabat hukum yakni notaris tidak diperbolehkan membuat perjanjian perkawinan yang berlaku surut mengingat fakta bahwa pengaturan perkawinan tidak boleh bertentangan dengan hukum dan tidak

¹³ *Ibid*, h.147.

¹⁴San Smith, *Akibat Hukum Bagi Kreditur Dengan Adanya Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi No 69/PUU-XII/2015 tertanggal 27 Oktober 2016 yang Berlaku Sejak Perkawinan Dilangsungkan*, Tesis, (Medan: Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, 2020), h. 9

boleh menyimpang dengan ketetapan mahkamah konstitusi yang tidak boleh merugikan pihak luar.

1.1 Orisinalitas Penelitian

No	Nama/Instansi	Judul	Jenis Penelitian	Rumusan Masalah	Pembahasan
1	Debby Oktavia Sitompul /2020, Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau)	Tesis/Hukum Normatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana proses lahirnya perjanjian jual beli rumah melalui kredit kepemilikan rumah di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau ? 2. Bagaimanakah hak dan kewajiban konsumen, perbankan dan developer dalam perjanjian jual beli rumah melalui fasilitas kredit kepemilikan rumah ? 3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen rumah akibat kewajiban developer yang tidak dipenuhi 	Hak pembeli untuk mendapatkan surat kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat setelah kredit dilunasi, mengambil dan mendapatkan rumahnya, mendapatkan jaminan keselamatan dan keamanan dalam menduduki rumahnya, serta mendapatkan hak, informasi yang jelas tentang keadaan rumah, mendapatkan dukungan, keamanan dan upaya untuk menentukan pemilihan yang tepat pada rumahnya, sementara komitmen pembeli (klien) memuaskan pembayar Socars tepat waktu sesuai dengan Komitmen bank untuk memberikan fasilitas yang mudah dan sederhana kepada klien atas pembiayaan rumahnya, jaminan pengembalian kepada pemegang utang langsung, sementara bank lebih benar daripada salah untuk mendapatkan kejelasan dan benar data dan informasi tentang kondisi rekoleksi dari

				di akhir kredit kepemilikan rumah?	pembeli, dan memenuhi syarat untuk cicilan sesuai dengan kemampuan selain biaya premi atau denda. Komitmen perancang untuk menyelesaikan pembangunan struktur sesuai dengan waktu dan gambar teknik, menyerahkan struktur tanah dan rumah, menangani pendaftaran pengadaan kebebasan untuk struktur tanah dan rumah setelah pertukaran hak untuk struktur tanah dan rumah, sedangkan perusahaan penyedia perumahan berada diposisi untuk membangun dan mendirikan perumahan untuk mendapatkan cicilan atas pembangunan perumahan dengan harga rumah yang telah disepakati. jika sejauh memahami hak pembeli untuk memperoleh surat kepemilikan dilihat dari sisi persetujuan antara perusahaan penyedia perumahan dengan bank
2	San Smith /2019, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara	Akibat Hukum Bagi Kreditur Dengan Adanya Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi No 69/PUU-XII/2015 tertanggal 27	Tesis/ Hukum Normatif	1. Bagaimana akibat hukum bagi kreditur perbankan dengan adanya perjanjian kawin yang dibuat berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XII/2015 yang isi perjanjiannya	Mahkamah konstitusi memutuskan dan menetapkan bahwa pemahaman pernikahan tidak boleh menyakiti orang atau dirugikannya pihak lain. Pasangan tersebut masih bertanggung jawab atas angsuran kredit karena dalam pengertiannya perjanjian perkawinan tidak boleh merugikan pihak lain. Pejabat hukum

		Oktober 2016 yang Berlaku Sejak Perkawinan Dilangsungkan		berlaku sejak perkawman berlangsung ? 2. Bagaimanakah tanggung jawab dari suami dan istri atas pembayaran kredit dengan dibuatnya perjanjian kawin berdasarkan putusan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015 yang isi perjanjiannya. berlaku sejak perkawinan berlangsung ? 3. Bagaimanakah peran notaris sehubungan dengan permohonan pembuatan perjanjian kawin yang dibuat berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 69/PUU-XII/2015?	yakni notaris tidak diperbolehkan membuat perjanjian perkawinan yang berlaku surut mengingat fakta bahwa pengaturan perkawinan tidak boleh bertentangan dengan hukum dan tidak boleh menyimpang dengan ketetapan mahkamah konstitusi yang tidak boleh merugikan pihak lain.
--	--	--	--	--	---

Bahwa dengan demikian sesuai dengan table yang telah diuraikan diatas, maka dua penelitian terdahulu memiliki perbedaan dengan penelitian yang diteliti pada tesis ini yaitu terletak pada perlindungan debitur atas kepemilikan rumah kredit yang dibeli sebelum perkawinan, dimana rumah tersebut dikategorikan sebagai harta bawaan. Namun pembayaran kredit ketika dalam masa perkawinan dapat dikategorikan sebagai harta bersama. Penelitian terdahulu hanyalah membahas mengenai perlindungan hokum konsumen dalam melakukan pembelian

rumah secara kredit yang tidak dipenuhi oleh developer.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Yuridis normatif merupakan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian yuridis normatif berfokus pada norma-norma hukum yang ditetapkan oleh sistem hukum suatu negara.¹⁵ Penelitian ini melibatkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembagian harta perkawinan, keputusan pengadilan terhadap permasalahan pembagian harta perkawinan berupa rumah, doktrin hukum tentang perkawinan dan harta perkawinan, dan sumber-sumber hukum lainnya. Tujuannya adalah untuk memahami dan menafsirkan norma-norma tersebut serta mengembangkan argumen-argumen hukum berdasarkan pemahaman tersebut sehingga isu hukum atas perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan KPR sebelum berlangsungnya perkawinan dapat terjawab secara ilmiah. Dalam penelitian yuridis normatif, peneliti akan mengumpulkan data hukum yang relevan dengan isu hukum tentang perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan KPR sebelum berlangsungnya perkawinan, seperti teks undang-undang, keputusan pengadilan, dan pendapat para pakar hukum. Data ini kemudian akan dianalisis dan dievaluasi untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang diajukan.¹⁶

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian yuridis normatif mengacu pada pendekatan yang digunakan dalam mengidentifikasi, menganalisis, dan memecahkan masalah hukum yang menjadi fokus penelitian. Pendekatan ini berfokus pada permasalahan konkret atau isu hukum tertentu yang ingin diselesaikan atau dipahami dengan lebih baik melalui analisis normatif. Dalam penelitian ini peneliti menetapkan tiga pendekatan yang digunakan yaitu

¹⁵ Herowati Poesoko, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum* (Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012), h. 34-35.

¹⁶ A'an Efendi, Dyah Ochtorina Susanti, Rahmadi Indra Tektona, *Penelitian Hukum Doktrinal* (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2019), h. 11.

pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang menekankan pada penafsiran dan analisis terhadap teks perundang-undangan yang ada. Pendekatan ini berfokus pada interpretasi dan aplikasi hukum berdasarkan teks undang-undang, peraturan, dan instrumen hukum lainnya yang secara resmi ditetapkan oleh lembaga legislatif atau otoritas yang berwenang.¹⁷ Pendekatan Perundang-undangan sangat relevan dalam konteks penelitian hukum yang berfokus pada analisis hukum positif yang tertuang dalam undang-undang dan peraturan hukum. Metode ini membantu peneliti dalam memahami norma hukum, memecahkan masalah hukum, dan memberikan rekomendasi berdasarkan teks hukum yang ada.¹⁸ Dalam Penelitian ini adapun beberapa peraturan perundang-undangan yang dipergunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian yang berfokus pada pemahaman konsep-konsep hukum dan pemikiran teoritis yang mendasari hukum. Pendekatan ini melibatkan analisis konsep hukum, teori hukum, dan aspek konseptual lainnya untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang masalah hukum yang diteliti.¹⁹ Pendekatan ini digunakan untuk membuat penilaian mengenai aturan yang ada sehingga terbuka ruang untuk dapat melakukan evaluasi kritis terhadap regulasi dalam hukum positif di Indonesia terkait dengan status harta bawaan yang dibeli secara kredit. Penelitian ini menggunakan teori Perlindungan hukum dalam mengkaji tentang Perlindungan

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), h

¹⁸ *Ibid*, h. 134.

¹⁹ A'an Efendi, Dyah Ochtarina Susanti, Rahmadi Indra Tektana, *op. cit.* h. 15.

Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Dilangsungkannya Perkawinan.

Pendekatan Kasus (*case approach*) yaitu pendekatan dalam penelitian hukum yang berfokus pada analisis dan pemahaman kasus-kasus hukum yang relevan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang masalah hukum yang diteliti. Pendekatan ini melibatkan studi mendalam terhadap keputusan pengadilan, putusan arbitrase, atau kasus-kasus lainnya yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁰ Adapun kasus yang telah memiliki kekuatan hukum atau Inkrah yaitu Putusan Nomor 1995/Pdt.G/2017/PA. Ckr. Duduk perkara yaitu ketika sebelum perkawinan Pemohon dan Termohon terjadi, Termohon konvensi atau Penggugat Rekonvensi telah membeli rumah dengan cara mengangsur dan baru lunas pada tahun 2005, sehingga pada tanggal 21 Februari 2005 baru dilakukan proses AJB dengan nomor : 634/2005 di hadapan Notaris Bekasi – Jawa Barat atas obyek bangunan SHGB nomor 6930/ Pasirsari, Cikarang, Jawa Barat luas 90 M² . Surat ukur nomor : 787/2000 tanggal 07 September 2000 nomor jalan : Blok D6-16, yang dikenal dengan alamat Perumahan Taman Sentosa, Blok D-6, Nomor 16, RT 023, RW 008, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Bekasi Jawa Barat. Dan surat ini berubah menjadi : SHGB nomor : 1731 Desa : Pasirsari Nomor Jalan : Blok D6-16 Surat ukur nomor : 14143/1997 Tanggal : 5 Oktober 1997 Luas : 90 m² Atas nama : Ny. Nanik Sarjanti, SE.

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merujuk pada sumber-sumber yang digunakan untuk menganalisis dan menafsirkan norma-norma hukum yang ada yang relevan digunakan dalam untuk menganalisa permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini digunakannya dua sumber bahan hukum yaitu primer dan sekunder.²¹ L. Cohen berpendapat bahan–bahan hukum primer (*primary source*) yaitu aturan-aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dilakukan oleh Negara.²²

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), h. 134.

²¹ *Ibid*, h. 155

²² *Ibid*, h. 49

Bahan hukum primer merujuk pada sumber-sumber hukum yang memiliki otoritas langsung dalam suatu sistem hukum. Bahan hukum primer adalah sumber-sumber yang langsung mengatur norma-norma hukum dan memberikan dasar hukum yang resmi dan sah. Adapun bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
7. Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor 1995/Pdt.G/2017/PA. Ckr

Bahan hukum sekunder merujuk pada sumber-sumber hukum yang menyajikan atau menganalisis bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan, interpretasi, dan komentar tentang bahan hukum primer. Dalam penelitian hukum, bahan hukum sekunder digunakan sebagai referensi tambahan untuk memperdalam pemahaman tentang hukum, menganalisis isu hukum, dan mengembangkan argumen-argumen hukum.²³ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu artikel, jurnal, ensiklopedia hukum, dan publikasi lainnya.

²³ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h..165.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan bahan hukum

Penelitian ini pada tahapan pengumpulan bahan hukum dengan melalui proses pencarian kepustakaan terhadap buku, jurnal, artikel dan karya ilmiah lainnya, kemudian dikorelasikan terhadap peraturan perundang-undangan yang digunakan, sehingga dari perbaduan kedua bahan ini sebagai sumber dan rujukan untuk menganalisa terhadap permasalahan yang dikaji yang dilakukan peneliti.²⁴ Tujuan dilakukannya studi kepustakaan adalah agar mendapatkan sumber dan rujukan yang benar-benar sesuai terhadap permasalahan yang dikaji, oleh karena itu dengan terkumpulnya bahan hukum primer dan sekunder dapat membantu peneliti dalam mengkaji perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan.

1.5.5 Analisis bahan hukum

Permasalahan hukum yang akan dianalisa melalui beberapa tahapan yang merujuk kepada pemikiran Peter Mahmud Marzuki yaitu:²⁵

1. Menentukan topik penelitian yang akan diteliti. Topik penelitian dapat berhubungan dengan isu hukum tertentu, masalah hukum aktual, atau gap pengetahuan dalam bidang hukum tertentu.
2. Merumuskan masalah penelitian secara jelas dan terperinci. Rumusan masalah harus mencakup pernyataan masalah yang jelas, tujuan penelitian, dan pertanyaan penelitian yang ingin dijawab.
3. Melakukan studi pustaka untuk mengumpulkan informasi, bahan hukum primer dan sekunder, serta literatur terkait yang relevan dengan topik penelitian. Studi pustaka membantu peneliti dalam memahami konteks hukum yang lebih luas, menemukan kerangka teoritis yang relevan, dan mengidentifikasi kesenjangan pengetahuan yang perlu diteliti.
4. Menganalisis dan menafsirkan data tersebut. Proses analisis dan interpretasi bergantung pada metode penelitian yang digunakan. Dalam penelitian hukum

²⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung:Mandar Jaya, 2008), h. 96.

²⁵Soerjono Soekanto, *Ibid*, h. 213

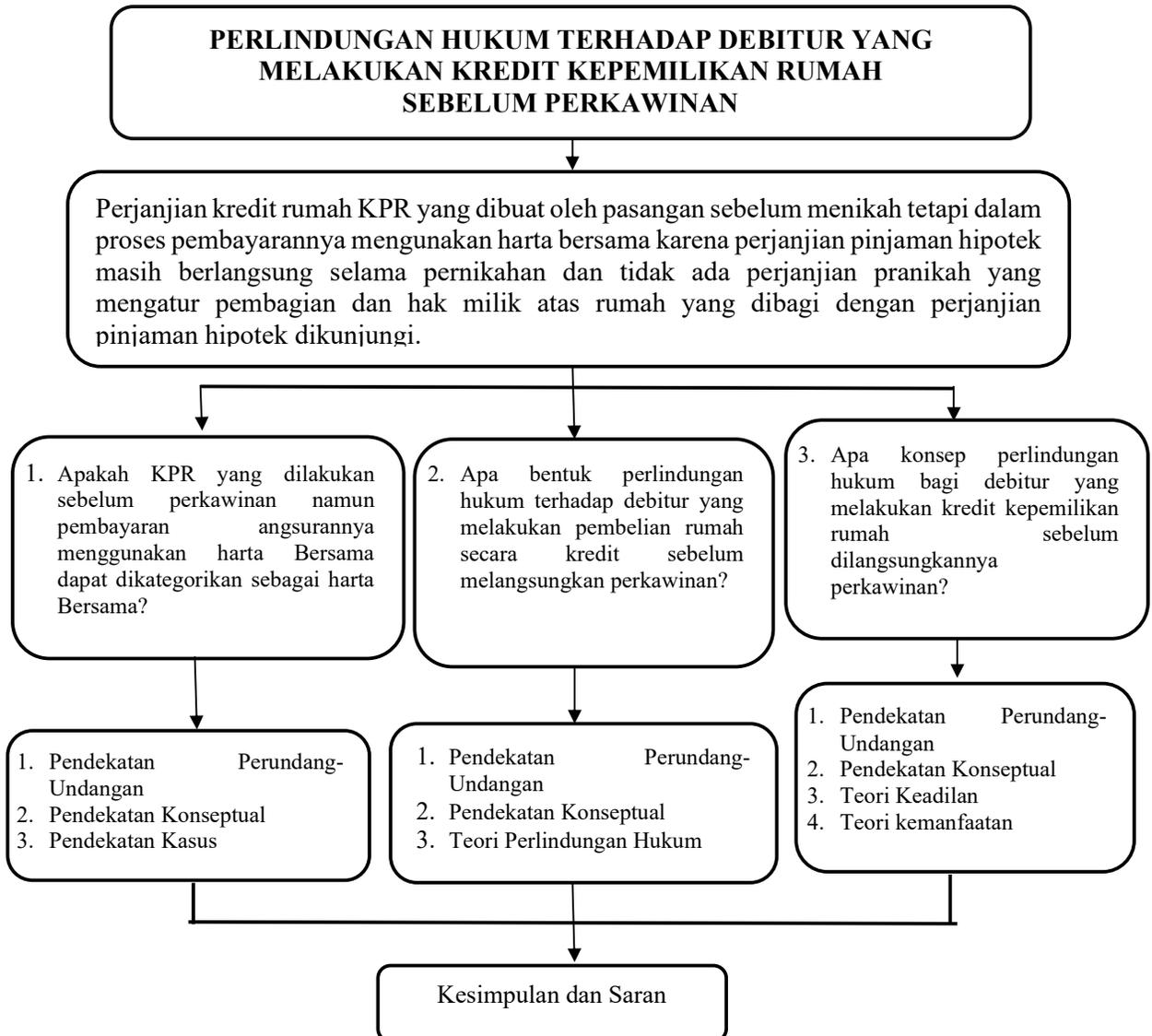
normatif, misalnya, data akan dianalisis melalui pendekatan yuridis dan argumen hukum.

5. Membuat kesimpulan berdasarkan temuan penelitian dan menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Selain itu, peneliti juga dapat memberikan rekomendasi atau implikasi praktis dari hasil penelitian yang relevan untuk pengembangan hukum atau kebijakan hukum.

1.6 Kerangka Alur Pikir Tesis

Kerangka pikir tesis merujuk pada struktur konseptual yang membentuk landasan penelitian dan penyusunan tesis. Kerangka pikir tesis memainkan peran penting dalam mengatur pemikiran, mengarahkan analisis, dan membangun argumen dalam tesis ini. Kerangka pikir tesis untuk memfokuskan penelitian mereka, memetakan konsep-konsep yang relevan, dan membangun struktur yang koheren dan terarah terhadap permasalahan yang dikaji yaitu perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan. Kerangka ini berangkat dari pengertian ilmu/teori yang digunakan sebagai dasar penelitian.

Bagan 1.1 Kerangka Alur Pikir Tesis



1.7 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan karya ini terdiri atas 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas uraian yang saling berkaitan satu sama lain. Sistematika surat ini juga dapat dijadikan sebagai pedoman, agar tidak keluar dari substansi saat menulis karya ini, sistematika penulisan karya ini adalah sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan menjelaskan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan surat. Bagian latar belakang menjelaskan secara singkat alasan dari Tesis ini adalah perjanjian atas kredit kepemilikan rumah yang dilakukan pasangan suami atau istri sebelum menikah, namun dalam proses pembayarannya menggunakan harta bersama dikarenakan perjanjian kredit Rumah KPR masih berlangsung ketika berjalannya pernikahan dan tidak adanya perjanjian kawin yang mengatur pembagian dan hak kepemilikan harta atas rumah yang tempuh dengan perjanjian kredit KPR. Jika terjadi perceraian, maka kepemilikan atas rumah akan menjadi permasalahan dan akan merugikan salah satu pihak suami atau istri. Agar nanti apabila terjadi perceraian, kepemilikan rumah akan menjadi masalah dan akan merugikan salah satu pasangan. Penugasan tersebut memuat permasalahan yang timbul dari hasil studi latar dan merumuskannya dalam 3 (tiga) rumusan Masalah: (1) Apakah pembayaran angsuran KPR yang dilakukan sebelum perkawinan menggunakan harta Bersama dapat dikategorikan harta Bersama? (2) Apa bentuk perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan?, (3) Bagaimana konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan?. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif yang didukung dengan 3 (tiga) pendekatan diantaranya pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan Kasus.

Bab 2 Kerangka Teoretis dan Konseptual terdiri dari Teori perlindungan hukum, pengertian perjanjian kredit, jenis-jenis kredit, pengertian perkawinan, perjanjian kawin, Harta dalam perkawinan, harta bawaan, harta bersama, dan perjanjian kredit kepemilikan rumah.

Bab 3 Pembahasan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dicantumkan dalam bab pertama penulisan ini yaitu: (1) rumah yang dibeli debitur

dengan kredit sebelum perkawinan berlangsung dapat dikategorikan harta bawaan. (2) bentuk perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum melangsungkan perkawinan (3) konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan

Bab 4 Penutup yang terdiri atas simpulan dan saran. Kesimpulan adalah pernyataan penutup sebagai inti dari jawaban atas masalah yang diuraikan dalam bab pembahasan, sedangkan saran yang diberikan memberikan kontribusi terhadap penelitian yang dilakukan dengan harapan dapat memberikan kontribusi yang berarti.

BAB II

KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL

2.1 Teori Perlindungan Hukum

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberdayakan untuk bertindak melindungi kepentingannya. Cara pemberian kekuasaan dan hak ini terukur, luas dan mendalam. Singkatnya, teori perlindungan hukum adalah teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. *Theory of Legal Protection* atau Teori Perlindungan Hukum adalah konsep yang berasal dari sistem hukum Inggris yang mengacu pada prinsip-prinsip dan mekanisme yang melindungi hak-hak dan kepentingan individu dalam sistem hukum. Teori ini menekankan perlunya adanya sistem hukum yang efektif untuk melindungi individu dari pelanggaran hak-hak mereka dan memberikan sarana untuk mendapatkan ganti rugi jika hak-hak tersebut dilanggar.²⁷

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo merupakan prinsip yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus melibatkan perlindungan hak-hak individu. Ini termasuk hak-hak sipil, politik, ekonomi, sosial, dan budaya. Perlindungan hukum harus menjamin bahwa individu memiliki akses yang adil ke sistem peradilan, kebebasan berpendapat, hak atas properti, hak atas kesehatan, hak-hak pekerja, dan hak-hak lainnya.²⁸ Perlindungan hukum harus memperhatikan tahapan-tahapan, khususnya pengamanan yang sah mulai dari suatu pedoman hukum dan semua peraturan dan pedoman daerah, yang pada hakekatnya merupakan pengaturan daerah yang mengatur hubungan-hubungan tingkah laku antara individu-individu daerah setempat dan antara masyarakat dengan otoritas publik, yang dipandang sebagai delegasi dalam kaitannya dengan kepedulian yang sah terhadap masyarakat.²⁹

Menurut Moch Isnaeni bahwa ada dua kategori perlindungan hukum yakni perlindungan eksternal dan internal. Pada dasarnya perlindungan hukum internal

²⁷ Salim HS dan Erlies Septian Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 259

²⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h.69

²⁹ *Ibid*, h.53

merupakan jaminan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menetapkan pernyataan-pernyataan kesepakatan, dengan tujuan agar kepentingan para pihak dipertimbangkan berdasarkan kesepakatan. Ia berusaha mencegah berbagai macam bahaya dengan mengajukan syarat-syarat yang dirangkum dalam pemahaman, maka dengan syarat ini pihak-pihak tersebut mendapatkan jaminan hukum yang setara. Jaminan hukum dapat diakui oleh para pihak-pihak jika kedudukannya setara karena memiliki kekuatan pertukaran yang adil. Berdasarkan prinsip kebebasan kontraktual, setiap pihak yang membuat kontrak memiliki kebebasan untuk menyatakan keinginannya sesuai dengan kepentingannya. Perlindungan hukum ini digunakan oleh para pihak untuk membuat klausula perjanjian sehingga masing-masing pihak dapat dengan mudah memperoleh perlindungan hukum atas inisiatifnya sendiri.³⁰

Perlindungan hukum eksternal diberikan oleh peraturan resmi yang berpihak pada pihak yang lemah, yang sesuai dengan sifat undang-undang, tidak boleh sepihak dan tidak memihak. Perlindungan hukum yang seimbang secara wajar harus diberikan kepada pihak lain. Ketika terjadi perceraian, harta bersama biasanya dini mungkin.³¹ Pada awal akad pihak yang semula kuat ternyata adalah pihak yang teraniaya, misalnya debitur yang wanprestasi, maka kreditur juga memerlukan perlindungan hukum.³² Berangkat dari substansi teori perlindungan hukum dalam kaitannya dengan perlindungan hukum konsumen, teori perlindungan hukum akan menjelaskan seperti apa seharusnya perlindungan debitur agar hukum memberikan perlindungan hukum debitur dan konsumen.³³

³⁰ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan kebendaan*, (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016), h. 159

³¹ *Ibid*, h. 160

³² *Ibid*, h 163

³³ Subekti dan Veronika Nugraini Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Surabaya :CV. Jakad Media Publishing, 2020), h. 60

2.2 Teori Keadilan

Menurut John Rawls, keadilan adalah fairness (*justice as fairness*). Pendapat John Rawls ini berakar pada teori kontrak sosial Locke dan Rousseau serta ajaran deontologi dari Imanuel Kant. Beberapa pendapatnya mengenai keadilan adalah sebagai berikut:³⁴

1. Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.
2. Keadilan sebagai fairness menghasilkan keadilan prosedural murni. Dalam keadilan prosedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri.

Sedangkan menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.³⁵

2.3 Teori Kemanfaatan

³⁴ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2015), h. 242

³⁵ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, (Jakarta:Kencana, 2017), h. 217

Kemanfaatan merupakan sesuatu yang penting, karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (happines), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyakbanyaknya bagi masyarakat.

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya a suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.³⁶

Penganut aliran Utilitarianisme salah satunya adalah John Stuart Mill. Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.³⁷

John Stuart Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk

³⁶ Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya* (Yogyakarta : Kanisius, 1998), h. 93-94.

³⁷ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 1993), h.. 79-80.

mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.³⁸

2.4 Perjanjian Kredit

2.4.1 Perjanjian Kredit

Subekti berpendapat perjanjian merupakan suatu kesempatan di mana satu individu mengikatkan sesuatu kepada orang lain atau dua individu saling menjamin untuk menindaklanjuti sesuatu.³⁹ menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan hubungan hukum antara setidaknya dua subjek hukum berdasarkan kesepakatan yang mencirikan komitmen dan hak para subjek hukum.⁴⁰ Ketentuan Pasal 1313 menjelaskan pengertian dari perjanjian yaitu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis maupun lisan, kecuali jika undang-undang atau kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan menentukan persyaratan tertentu, dari ketentuan pasal ini juga adanya syarat tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian itu sah yakni:⁴¹

1. Adanya Para pihak
2. Adanya kesepakatan antar pihak.
3. Adanya tujuan yang hendak dicapai.

³⁸http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/789/5/138400033_file5.pdf, diakses pada 15 November 2020

³⁹ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan KontraK Bisnis*, (Jakarta : Kontan Publishing, 2011), h. 29

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty, 1989), h. 97

⁴¹ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2014), h. 286

4. Adanya tuntutan untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu
5. Dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan

Suatu kesepakatan atau persetujuan menciptakan perikatan yang mengikat para pihak, perikatan yang mengikat inilah merupakan cikal bakal terbentuknya suatu perjanjian, sesuai dengan pengaturan Pasal 1233 dari KHUPerdata yaitu suatu persetujuan yang dilahirkan dari setiap perikatan maupun karena suatu undang-undang. Perikatan merupakan hubungan hukum dari hak-hak milik antara dua orang yang memberikan hak kepada yang satu untuk meminta barang dari sesuatu yang berbeda sedangkan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi ajakan itu.⁴² Sesuai Pasal 1234 KHUPerdata, prestasi dapat sebagai:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Seseorang dinyatakan wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, yang dapat dituntut di depan hakim.⁴³ Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak tidak memenuhi hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian, antara lain sebagai berikut:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
3. Membayar, tapi tidak seperti yang dijanjikan yaitu Debitur melakukan apa yang tidak boleh/dilarang menurut perjanjian.

Kredit merupakan pengaturan uang tunai atau kasus-kasus yang sebanding berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan atau pengaturan kesepakatan antara bank dan pihak-pihak yang mengharuskan peminjam untuk mengganti kewajibannya dengan premi setelah jangka waktu tertentu.⁴⁴ Kredit merupakan suatu bentuk transaksi di mana pemberi kredit memberikan dana kepada peminjam dengan persetujuan bahwa peminjam akan mengembalikan jumlah tersebut dalam

⁴² Subekti, *Op.Cit*, h. 122

⁴³ *Ibid*, h. 123

⁴⁴ Hermansyah, *Op.Cit*, h. 70

jangka waktu tertentu, biasanya dengan tambahan bunga atau biaya tambahan.⁴⁵ Pengertian kredit juga dapat melibatkan kewajiban untuk membayar kembali jumlah yang dipinjam secara berkala, baik dalam bentuk angsuran bulanan, triwulanan, tahunan, atau sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara pemberi kredit dan peminjam. Jumlah kredit yang diberikan dapat bervariasi, tergantung pada kebutuhan dan kemampuan peminjam, serta kebijakan pemberi kredit.

UU Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit tetapi kredit yang mencantumkan frasa adanya kesepakatan terhadap pinjaman dana yang dikeluarkan oleh Bank. Adanya kredit ini menciptakan hubungan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara hukum (hubungan otoritatif) melalui pinjam meminjam dengan secara tertulis. Istilah kredit maupun perjanjian kredit merupakan dua istilah yang sama dalam konteks pengertiannya. Pada Pasal 1754 KUHPerdata menjelaskan tentang tindakan pinjam meminjam yang secara konsepnya memiliki kesamaan dengan kredit, dalam ketentuan Pasal ini dijelaskan tindakan pihak yang satu memberikan suatu benda atau benda yang habis dapat dipakai kepada pihak yang lain atas dasar suatu kesepakatan, tetapi syarat ketentuannya bahwa pihak yang menerima benda harus melakukan pengembalian dengan jumlah yang sama. Pengertian tentang perjanjian kredit merupakan pengaturan secara mendasar dan nyata atas suatu pemberian uang tunai oleh bank kepada pihak debitur, yang merupakan penentu terciptanya kesepakatan kredit.⁴⁶ Unsur-unsur perjanjian kredit seperti yang ditunjukkan oleh Ch. Gatot Wardoyo yaitu :⁴⁷

1. Kesepakatan kredit atau perjanjian kredit yang diakui merupakan dasar perjanjian.
2. Perjanjian kredit adalah bukti atas adanya batas hak dan komitmen antara bank dan pihak debitur
3. Kesepakatan kredit atau pinjam meminjam memiliki kegunaan sebagai pengamatan atas kredit.

⁴⁵ Lihat Lebih Jelasnya pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁴⁶ Hermansyah, *Ibid*, h. 71

⁴⁷ Hermansyah, *Ibid*, h.71

2.4.2 Jenis-Jenis Kredit

Secara umum, jenis-jenis kredit yang dikeluarkan oleh bank dan dilihat dari sudut pandang yang berbeda seperti yang ditunjukkan oleh Kasmir adalah sebagai berikut:⁴⁸

1. Berdasarkan kegunaan kredit
2. Berdasarkan jangka waktu pemberian kredit
3. Berdasarkan tujuan kredit
4. Kredit dilihat dari sudut jaminannya
5. Berdasarkan cara pembayarannya.

Berikut penjabaran dari jenis-jenis kredit sebagaimana Di atas, yaitu:

1. Berdasarkan Kegunaan

Tujuan di balik kredit semacam ini adalah untuk memeriksa apakah uang itu digunakan untuk keperluan utama atau hanya untuk keperluan lainnya. Dari sudut pandang digunakannya, ada dua jenis kredit, yaitu:

- a) Kredit usaha adalah kredit yang biasanya digunakan untuk perluasan bisnis atau pengembangan usaha atau pabrik baru, di mana masa manfaat biasanya panjang dan penggunaan kredit ini biasanya untuk kegiatan utama perusahaan.
- b) kredit modal kerja adalah kredit yang digunakan untuk peningkatan produksi di bidangnya. Kredit modal kerja diberikan misalnya untuk membeli komponen bahan-bahan dasar produksi, untuk membayar tingkat pembiayaan pekerja atau karyawan dan biaya lain yang terkait dengan siklus produktifitas Perusahaan. Kredit modal kerja merupakan kredit yang diharapkan dapat membantu kredit investasi yang sudah ada.

2. Kredit dilihat dari sudut tujuannya

Kredit ini terdiri atas:⁴⁹

⁴⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 99

⁴⁹ Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007), h. 25

- a) Kredit konsumtif, yaitu pinjaman yang diberikan kepada individu atau rumah tangga untuk memenuhi kebutuhan konsumsi pribadi atau non-produktif. Tujuan dari kredit konsumtif adalah untuk membiayai pembelian barang atau jasa yang bersifat konsumsi, seperti pembelian mobil, perabotan rumah tangga, liburan, atau pendidikan non-investasi
- b) Kredit produktif, yaitu jenis kredit yang diberikan kepada individu atau perusahaan dengan tujuan untuk meningkatkan kegiatan produktif, memperluas usaha, atau meningkatkan kapasitas produksi
- c) Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dalam konteks transaksi perdagangan antara perusahaan atau bisnis. Kredit perdagangan memfasilitasi transaksi bisnis, di mana pihak pembeli dapat memperoleh barang atau jasa tanpa membayar tunai di muka. Kredit perdagangan umumnya bersifat jangka pendek, dan biasanya melibatkan instrumen seperti surat wesel, kartu kredit bisnis, atau akun piutang.

3. Berdasarkan jangka waktu

Diperkirakan berdasarkan jangka waktu, misalnya lamanya jangka waktu atas kredit dari tanda utama jangka waktu pembayaran, jenis-jenis kredit ini yaitu:⁵⁰

- a) Kredit jangka pendek merupakan kredit dengan jangka waktu 1 tahun atau batas waktu 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja
- b) Kredit jangka menengah yaitu kredit dengan kurun 1 tahun sampai dengan 3 tahun, kredit semacam ini dapat diberikan untuk modal kerja. Beberapa bank menggolongkan kredit jangka menengah menjadi kredit jangka panjang.
- c) Kredit jangka panjang merupakan kredit dengan kredit paling lama yaitu di atas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya, kredit ini digunakan untuk

⁵⁰ Kasmir, *Op.Cit*, h. 101

usaha jangka panjang seperti karet, kelapa sawit atau perkebunan, dan juga untuk uang muka pembeli seperti uang muka rumah.

4. Berdasarkan segi jaminan

- a) Kredit tanpa jaminan, jenis kredit di mana pemberi kredit memberikan pinjaman kepada peminjam tanpa membutuhkan jaminan atau aset yang dijadikan jaminan untuk pinjaman tersebut. Dalam hal ini, peminjam tidak perlu memberikan agunan seperti rumah, tanah, kendaraan, atau aset berharga lainnya sebagai jaminan untuk mendapatkan kredit.
- b) Kredit dengan agunan, yang secara rinci antara lain:
 - Agunan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak)
 - Agunan pribadi yaitu suatu perjanjian di mana satu pihak menyanggupi pihak lainnya (kreditur) bahwa ia menjamin pembayarannya suatu utang apabila si terutang (kreditur) tidak menepati kewajibannya.
 - Agunan efek-efek saham, obligasi, dan sertifikat yang didaftar di bursa efek.⁵¹

5. Berdasarkan Sektor usaha

Setiap bidang ekonomi memiliki ciri khas yang berbeda-beda, sehingga diberikannya kredit juga berbeda. Jenis-jenis kredit dari area korporasi adalah sebagai berikut:

- a) Kredit bidang pertanian, merupakan kredit yang ditunjang untuk kawasan perkebunan atau pertanian rakyat.
- b) Kredit bidang peternakan, untuk situasi ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang cukup singkat, misalnya beternak ayam, dan untuk kredit jangka panjang, seperti kambing atau sapi.
- c) Kredit bidang industri, khususnya kredit untuk mendukung bisnis perakitan untuk perusahaan kecil, menengah atau besar 4) peer loan, ini

⁵¹ Thomas Suyatno, *Op.Cit*, h.27

adalah semacam kredit yang diberikan kepada organisasi pertambangan untuk mendanai mereka, umumnya untuk jangka panjang seperti menggali emas, minyak atau timah

- d) Kredit bidang Pendidikan merupakan kredit yang diberikan untuk pengembangan sarana dan prasarana pendidikan, atau dapat juga diberikan sebagai pinjaman pendidikan.
- e) Kredit bidang kemahiran diberikan kepada para ahli seperti pembicara, spesialis atau penasihat hukum
- f) Kredit bidang rumah, khusus kredit untuk mendanai pembangunan atau akuisisi rumah. Juga Bidang Usaha Lainnya Semua jenis kredit di atas dapat diberikan kepada pemegang rekening segera, sepanjang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan direktur bank itu sendiri, misalnya B. Peminjam dekat telah memenuhi persyaratan kredit dan memperhatikan persyaratan dan regulasi.

2.4.3 Syarat Sah Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dapat dikatakan sah, bila memenuhi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian kredit memiliki jaminan hukum maka mengharuskan pihak-pihak dengan adanya persetujuan untuk memenuhi ketentuan demi sahnya perjanjian kredit. Adapun perjanjian kredit dapat dikatakan sah apabila:

- a. Menyetujui bahwa para pihak yang menyanggupi bahwa yang hendak mencapai suatu kesepakatan didahulukan adanya pihak pihak yang menyepakati pokok-pokok kesepakatan yang akan diadakan.
- b. Dalam kapasitas untuk menciptakan suatu perjanjian, setiap orang seharusnya mempunyai pilihan untuk mencapai suatu kesepakatan, kecuali jika ia secara sah dinyatakan tidak cakap, sebagaimana disinggung dalam Pasal 1329 KUH Perdata. Mereka yang dinyatakan tidak cakap membuat persetujuan adalah:
 - a) Mereka yang belum dewasa.
 - b) Mereka yang ditahan.

c) Wanita yang diatur oleh peraturan dan siapa saja yang dibatasi oleh peraturan untuk melakukan perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari tidak adanya yurisdiksi ini adalah kesepakatan yang dicapai dapat diajukan kepada hakim untuk pembatalan.

- b. Ada hal tertentu, subjek kontrak harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, suatu kontrak harus mempunyai obyek pokoknya sekurang-kurangnya suatu jenis tertentu.
- c. Adanya alasan yang sah Adanya alasan yang sah berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan atau hukum.

2.5 Perkawinan

2.5.1 Perkawinan

Negara-negara di Eropa memiliki beberapa istilah terkait dengan perkawinan, di Inggris dikenal dengan *Marriage*, di Belanda dikenal dengan *Huwelijk* dan di Jerman dikenal dengan *Ehe*.⁵² Subekti berpandangan bahwa Perkawinan merupakan ikatan sah antara seorang pria dan seorang wanita yang diatur oleh undang-undang atau norma hukum yang berlaku. Perkawinan adalah lembaga sosial yang diakui secara hukum dan memiliki implikasi hukum, sosial, dan budaya dalam masyarakat.⁵³ Pada ketentuan Pasal 1 UU perkawinan dapat dipahami bahwa merupakan lahirnya suatu ikatan antara laki-laki dan perempuan (hubungan suami istri) dengan membentuk suatu keluarga yang didasari pada agama masing-masing.⁵⁴ Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam bahwa perkawinan dapat dimaknai adanya akad yang kuat dengan bersaksi dihadapan Allah untuk menjalankan ibadah perkawinan.⁵⁵

Sahnya perkawinan merujuk pada prinsip bahwa perkawinan yang dilakukan sesuai dengan tata cara dan ajaran agama yang dianut oleh pasangan

⁵² Salim HS, Nurbaini Septiana Erlies, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2004), h. 115

⁵³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT .Intermasa, 1980), h. 29

⁵⁴ Lihat Lebih Jelasnya pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan.

⁵⁵ Lihat Lebih Jelasnya pada Pasal 2 Kompilasi Hukum Islam.

diakui sebagai sah dan memiliki keabsahan hukum di dalam lingkup agama tersebut. Dalam konteks ini, setiap agama memiliki aturan dan norma yang mengatur perkawinan, dan pengakuan sahnya perkawinan bergantung pada pemenuhan persyaratan yang ditetapkan oleh agama tersebut. Pada umumnya, agama-agama memiliki aturan dan prosedur yang harus diikuti oleh calon pengantin untuk menjalani perkawinan yang sah. Aturan-aturan ini mungkin meliputi persyaratan usia, persetujuan orang tua atau wali, upacara pernikahan, persyaratan saksi, dan pendaftaran perkawinan di lembaga keagamaan yang berwenang.⁵⁶ Namun saat ini adanya pernikahan beda agama, Pernikahan beda agama, juga dikenal sebagai pernikahan lintas agama atau interfaith marriage, merujuk pada perkawinan antara dua individu yang berasal dari agama yang berbeda. Hal ini terjadi ketika pasangan yang ingin menikah memiliki keyakinan agama yang berbeda atau mempraktikkan agama yang berbeda. Pernikahan beda agama melibatkan tantangan dan pertimbangan yang unik, karena perbedaan keyakinan agama, tradisi, nilai-nilai, dan praktik keagamaan yang mungkin ada antara pasangan. Pernikahan beda agama dilakukan dengan menggunakan hukum Negara sebagai landasan hukumnya, pernikahan beda agama dilakukan pencatatannya di kantor catatan sipil atau dinas kependudukan.

Menurut hukum Islam, pernikahan dapat dianggap sah jika akad yang dilaksanakan memenuhi rukun dan syarat pernikahan. Rukun dan syarat perkawinan juga dikatakan menentukan sah atau tidaknya suatu perkawinan.⁵⁷ Syarat umum dalam perkawinan adalah tidak boleh melanggar apa yang diharamkan dalam perkawinan sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an tentang larangan perkawinan karena perbedaan agama, hubungan darah, perkawinan dan saudara kandung. Adapun rukun dan syarat pernikahan adalah:⁵⁸

1. Adanya calon suami
2. Adanya calon istri

⁵⁶ Lihat Pasal 2 UU Perkawinan.

⁵⁷ J .M. Henny Wiludjeng, *Hukum Perkawinan Dalam Agama-Agama*, (Jakarta: Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya, 2020), h.8

⁵⁸ *Ibid* , h.9

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merubah batas minimal usia menikah bagi laki-laki dan perempuan sama yaitu sekurang-kurangnya berusia 19 tahun.⁵⁹

3. Wali nikah

Berdasarkan hukum Islam di Indonesia, ada dua jenis Wali Nikah yaitu Wali Nasab dan Wali Hakim. Pasangan diatur dalam 19 hingga 23 KHI. Yang dapat menjadi wali nikah adalah laki-laki yang memenuhi syarat-syarat Islam (Muslim, Aqil dan Baligh). Hakim perwalian dapat bertindak jika wali garis tidak hadir dan tidak mungkin hadir.⁶⁰

4. Dua orang saksi

Saksi nikah diatur dalam Pasal 24-26 KHI. Setiap perkawinan harus disaksikan oleh dua orang saksi.

5. Ijab dan qobul

Ijab adalah penegasan keinginan untuk mengikatkan diri dalam perkawinan dan ditujukan oleh istri kepada calon suami, suatu pernyataan penyerahan diri oleh pemelihara perkawinan.⁶¹ Qobul merupakan penegasan bagi calon suami yang menerima untuk berkomitmen sebagai suami istri.

Selain dari rukun dan syarat tersebut, ada dua hal yang penting dalam pernikahan yaitu penghulu dan mahar. Penghulu memiliki tugas utama dalam melaksanakan pernikahan dalam agama Islam. Mereka memimpin proses akad nikah atau ijab kabul, yang merupakan tahap di mana pihak laki-laki dan perempuan saling menyatakan persetujuan untuk menikah. Penghulu juga bertanggung jawab untuk mencatat dan menerbitkan akta nikah yang merupakan bukti sahnya pernikahan. Mahar diberikan sesuai dengan kemampuan mempelai laki-laki yang tidak memberatkan tetapi tidak nilai mahar tidak merendahkan mempelai wanita.⁶²

⁵⁹ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019

⁶⁰ J.M. Henny Wiludjeng, *Ibid*, h.11

⁶¹ Lihat Pasal 28 KHI

⁶² J.M. Henny Wiludjeng, *Ibid*, h.13

Tujuan perkawinan adalah untuk menciptakan kehidupan pernikahan yang Sakinah, Mawadda dan Warahmah sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 KHI. Sakinah adalah ketenangan di mana kata-kata ini dimaksudkan untuk menjadi perlindungan dari keterkejutan, ketakutan, dan kehancurannya selama hidup di rumah. Mawadda adalah kegembiraan yang memiliki tempat dengan individu-individu yang Tuhan ciptakan dengan kasih sayang.⁶³ Kata ini merupakan permintaan untuk terus menerus menjaga kasih sayang dan cinta terhadap keberlangsungannya pernikahan. Jika cinta dan kasih sayang dapat dipertahankan, maka pada saat itu, dalam kehidupan pernikahan hanya akan ada energi besar yang akan membantu mengurus masalah keluarga, dan tidak ada pihak luar yang akan menjadi alasan di balik perpisahan. Rahmah menyiratkan rezeki dan rahmat yaitu Siklus keluarga yang dimulihkan dengan keridhoan Tuhan tidak sederhana karena dalam interaksi ini suami istri saling melihat bahwa semua masalah keluarga diurus bersama, kelemahan dan kelebihan yang ada pada pasangan merupakan rejeki keluarga, namun untuk setiap kekurangan pasangan tidak boleh disebarluaskan, apalagi menjadi bahan perbincangan, dan sebagai sumber isu rencana belanja, kekurangannya harus ditutupi dengan kekuatan pihak pasangan masing-masing.⁶⁴

2.5.2 Perjanjian Kawin

Perjanjian kawin, juga dikenal sebagai perjanjian pra-nikah atau perjanjian pra-nuptial, adalah perjanjian yang dibuat antara calon suami dan calon istri sebelum mereka menikah. Perjanjian kawin mengatur hak dan kewajiban pasangan dalam perkawinan, serta pengaturan harta kekayaan dan aset lainnya yang dimiliki oleh masing-masing pasangan sebelum dan selama perkawinan. Adanya perjanjian disepakati tentang pemisahan harta kekayaan dalam perkawinan yang berkaitan tentang harta bawaan dan harta bersama. Hutang yang ada juga ditanggung oleh pihak manapun yang berutang baik kepada suami maupun istri.⁶⁵ Perjanjian

⁶³ *Ibid*, h.5

⁶⁴ *Ibid*

⁶⁵ Agus Purnomo dan Lutfiana Dwi, *Dinamika Hukum Perjanjian Perkawinan di Indonesia Kajian terhadap Lembaga Eksekutorial dan Solusi Permasalahannya*, (Malang : Intelgensia Media, 2021), h.1

perkawinan menurut Subekti yaitu perjanjian yang mencakup berbagai hal, termasuk pembagian harta kekayaan, tanggung jawab keuangan, hak waris, kepemilikan aset, dan hal-hal terkait lainnya. Isi perjanjian ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan keinginan pasangan yang akan menikah.⁶⁶ Sementara itu, Soetojo Prawirohamidjojo berpandangan bahwa perjanjian pranikah pada umumnya dibuat:⁶⁷

1. Ketika satu pihak memiliki lebih banyak aset daripada yang lain;
2. Antara pasangan membawa masuk hal yang substansial (inbren);
3. Para pasangan memiliki usaha atau usaha sendiri yang dalam hal terjadi kepailitan atau kepailitan salah satu pihak, pihak lain tidak terlibat;
4. Jika masing-masing pasangan memiliki hutang sebelum menikah, masing-masing bertanggung jawab atas hutangnya masing-masing.

Ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan, calon suami dan calon istri dapat membuat perjanjian kawin sebelum atau saat pernikahan dilangsungkan. Perjanjian ini harus disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan dan berlaku juga terhadap pihak ketiga yang terkait dengan perjanjian tersebut. Pasal 29 ayat (2) juga menegaskan bahwa dalam perjanjian kawin, tidak boleh melanggar batas-batas hukum, agama, dan kesusilaan. Hal ini berarti bahwa tidak ada batasan objek yang dapat diatur dalam perjanjian kawin, tetapi harus tetap sesuai dengan ketentuan hukum, undang-undang, agama, dan kesusilaan yang berlaku. Dengan demikian, pasangan yang akan menikah memiliki kebebasan untuk mengatur hal-hal yang dianggap penting dalam pernikahan mereka melalui perjanjian kawin. Misalnya, perjanjian dapat mencakup hal-hal terkait dengan harta benda yang diperoleh selama perkawinan, tanggung jawab keuangan, hak waris, atau hal-hal lain yang dapat menjadi sumber perselisihan selama atau setelah perkawinan.

Namun, penting untuk diingat bahwa perjanjian kawin harus tetap mematuhi ketentuan hukum, undang-undang, agama, dan kesusilaan yang berlaku. Jika perjanjian melanggar batasan-batasan ini, maka perjanjian tersebut tidak dapat

⁶⁶ R. Subekti, *Op.Cit*, h. 9

⁶⁷ R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Pluralisma dalam Perundang-undangan Perkawinan Di Indonesia*, (Surabaya : Airlangga University Press, 1988), h.58

disahkan. Dengan adanya ketentuan perjanjian kawin dalam UU Perkawinan, pasangan memiliki fleksibilitas dalam mengatur aspek-aspek penting dalam perkawinan mereka sesuai dengan kebutuhan dan persetujuan bersama. Namun, disarankan untuk mendapatkan nasihat hukum yang kompeten saat membuat perjanjian kawin untuk memastikan kejelasan dan keabsahan hukum perjanjian tersebut.

2.6 Harta Dalam Perkawinan

Dalam perkawinan, harta memiliki peran yang penting karena dapat memenuhi kebutuhan dalam keluarga. Harta perkawinan ini berasal dari istilah "*Huwelijks Vermogens*" yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang berarti "harta kekayaan perkawinan". Istilah "harta" dalam konteks perkawinan mengacu pada harta kekayaan yang muncul dalam hubungan antara suami dan istri.⁶⁸ Dalam konteks perkawinan, kata "harta" diasumsikan berkaitan dengan kekayaan karena adanya hubungan hukum antara hukum kekeluargaan dan kekayaan. Hubungan ini menunjukkan bahwa keberadaan harta dalam perkawinan sangat terkait dengan kekayaan yang dimiliki oleh pasangan suami dan istri. Namun, perlu dipahami bahwa harta dalam perkawinan tidak hanya merujuk pada harta kekayaan dalam arti materi atau finansial, tetapi juga mencakup aset-aset non-materi seperti hak kepemilikan, hak waris, dan hak-hak lainnya yang terkait dengan harta dan kekayaan. Meskipun kata "harta" dan "kekayaan" dapat dibedakan dalam konteks istilah dan makna, keduanya tidak dapat dipisahkan dalam konteks hubungan perkawinan. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara hukum kekeluargaan dan kekayaan saling berpengaruh dan memengaruhi satu sama lain.

Menurut Djodjodiguno dan Tirtawinata, pemisahan harta dibagi menjadi dua bagian, yaitu:⁶⁹

1. Harta Pisah (harta pemisahan): Harta pisah merujuk pada harta yang dimiliki secara individual oleh masing-masing pasangan sebelum atau

⁶⁸ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat dan Hukum Agama*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), h. 124

⁶⁹ Ellyne Dwi Poespasari, *Pemahaman Seputar Hukum Waris Adat di Indonesia*, (Jakarta : Prenamedia , 2018), h.22

setelah pernikahan. Harta ini tetap menjadi milik pribadi pasangan yang bersangkutan dan tidak termasuk dalam harta bersama perkawinan. Dalam hal perceraian atau pemisahan, harta pisah tetap menjadi milik pemiliknya dan tidak menjadi bagian dari pembagian harta bersama.

2. Harta Bersama: Harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan oleh suami atau istri secara bersama-sama atau atas nama keduanya. Harta bersama termasuk harta yang dihasilkan dari usaha dan penghasilan pasangan selama perkawinan berlangsung. Dalam hal perceraian atau pemisahan, harta bersama akan dibagi secara adil antara suami dan istri berdasarkan perjanjian perkawinan atau peraturan yang berlaku.

S.A. Hakim dalam Hadi Kusuma berpandangan bahwa harta kekayaan dalam perkawinan dibagi atas dua jenis yaitu :⁷⁰

1. Harta sebelum menikah yaitu harta kekayaan yang telah dimiliki laki-laki dan wanita ketika sebelum berlangsungnya perkawinan.
2. Harta Selama Ikatan Perkawinan: harta kekayaan yang didapatkan oleh laki-laki (suami) dan wanita (istri) selama pernikahan berlangsung.

2.6.1 Harta Bawaan

Harta bawaan adalah Harta bawaan merujuk pada harta yang dimiliki oleh seorang individu sebelum ia menikah. Ini termasuk harta yang diperoleh secara individu melalui kepemilikan pribadi, pemberian, warisan, atau hasil usaha sebelum ikatan pernikahan terbentuk.⁷¹ Pandangan M. Yahya Harahap dalam Pasal 36 Ayat (2) UU Perkawinan terkait pemisahan harta masing-masing. Pasal tersebut membedakan antara harta warisan dan harta benda yang diperoleh setelah perkawinan. Harta-harta tersebut berada di bawah pengendalian bersama kecuali ada kesepakatan lain yang dibuat. Selain itu, dalam hal harta warisan, pasangan memiliki hak penuh untuk mengatur harta benda mereka sendiri. Hak penuh ini memberikan kebebasan bagi setiap individu dalam memegang dan mengklaim hak

⁷⁰ *Ibid*, h.23

⁷¹ Lihat Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan

atas harta bawaan. Namun, harta bawaan yang diperoleh melalui warisan atau hadiah tetap menjadi hak pribadi masing-masing pasangan, kecuali ada perjanjian perkawinan yang menyatakan sebaliknya.⁷²

2.6.2 Harta Bersama

Harta bersama menurut Soerojo Wignjodipoero adalah harta yang diperoleh selama perkawinan oleh suami dan istri secara bersama-sama atau atas nama keduanya. Harta bersama mencakup pendapatan yang diperoleh oleh salah satu atau kedua pasangan selama perkawinan, harta yang diperoleh melalui investasi bersama, kepemilikan bersama atas properti, tabungan bersama, dan aset-aset lain yang diperoleh bersama selama perkawinan. Dalam hukum perkawinan, harta bersama dianggap sebagai milik bersama suami dan istri, yang memiliki hak dan kewajiban terhadap harta tersebut. Pasangan dianggap memiliki proporsi kepentingan yang sama terhadap harta bersama.⁷³ Ketentuan harta bersama dalam perkawinan mengacu pada Pasal 35 UU Perkawinan.

Dalam konteks Pasal 35, tidak ada perbedaan siapa yang mencari harta atau pekerjaan, perkawinan secara otomatis menghasilkan harta bersama. Harta bersama adalah kepemilikan bersama di mana beberapa individu memiliki hak yang sama terhadap hal yang sama, namun kepemilikan bersama ini terpisah. Harta bersama terbentuk sejak perkawinan dimulai hingga perkawinan berakhir atau selesai. Menurut Yahya Harahap, harta yang diperoleh selama perkawinan adalah sebagai berikut:⁷⁴

1. Harta kekayaan yang didapatkan ketika perkawinan berlangsung
2. Pendapatan dari total aset dan aset yang diwariskan
3. Seluruh penghasilan suami istri.

Dalam Pasal 91 ayat (1), (2), dan (3) KHI, dijelaskan mengenai harta bersama dalam perkawinan. Menurut ketentuan tersebut, harta bersama mencakup beberapa hal yaitu harta bersama meliputi harta fisik, seperti barang bergerak,

⁷² *Ibid*, h.129

⁷³ Ellyne Dwi Poespasari, *Op.Cit*, h.30

⁷⁴ Yahya Harahap, *Kedudukan, Kewenangan dan Acara Peradilan Agama, UU No 7 Tahun 1989*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), h. 273

barang tidak bergerak, dan surat berharga. Kedua, harta bersama juga mencakup harta tidak berwujud, yaitu hak atau kewajiban yang harus dihormati oleh kedua belah pihak demi tercapainya perdamaian dalam perkawinan.⁷⁵

Harta bersama dianggap sebagai akibat atau akibat hukum dari perkawinan, sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan. Hal ini berarti bahwa semua harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi milik bersama, dan harta bersama bersifat mutlak dan tidak dapat dibatalkan oleh para pihak.⁷⁶ Dalam pembagian harta bersama, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Misalnya, semua harta yang diperoleh selama perkawinan dapat dianggap sebagai harta bersama, meskipun ditunjuk oleh salah satu pasangan. Selain itu, jika ada harta yang diwariskan atau diurus atas nama adik laki-laki suami, namun dapat dibuktikan bahwa harta tersebut diperoleh melalui usaha bersama selama perkawinan, maka harta tersebut juga dianggap sebagai milik bersama suami dan istri.

Penting untuk dipahami bahwa adanya harta bersama tidak memerlukan pembuktian bahwa istri harus ikut serta secara aktif dalam membangun harta bersama. Namun, jika suami dapat membuktikan bahwa istri lalai dalam kewajibannya sebagai ibu rumah tangga, maka hal tersebut dapat mempengaruhi pembagian harta bersama. Selain itu, ada beberapa situasi yang juga diatur mengenai harta bersama. Misalnya, jika rumah dibangun atau dibeli setelah perceraian, namun biayanya ditanggung secara bersama selama perkawinan, maka rumah tersebut dianggap sebagai harta bersama. Begitu pula, jika suami istri memperoleh harta di tempat yang jauh dari tempat tinggal mereka, tetap menjadi milik bersama jika pembelian dilakukan selama perkawinan.

Penghasilan dari harta bersama yang diperoleh selama perkawinan, termasuk penghasilan pribadi suami istri, juga dianggap sebagai harta bersama, kecuali ada perjanjian yang menyatakan sebaliknya. Pada kasus poligami, harta bersama dapat dianggap sebagai garis pemisah antara istri pertama dan istri kedua. Harta yang ada sebelum perkawinan antara suami dan istri pertama tidak menjadi hak istri kedua.

⁷⁵ *Ibid*, h.66

⁷⁶ *Ibid*, h. 119

Namun, harta yang diperoleh setelah perkawinan dianggap sebagai hak bersama apabila istri kedua resmi menjadi istri.

Selain itu, jika seorang suami meninggal dan istri menikah lagi dengan orang lain, maka harta bersama antara suami yang meninggal dan istri pertama tetap terpisah dari keturunannya. Hal yang sama berlaku jika istri tersebut meninggal. Proses pembagian harta bersama dilakukan secara adil dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Perkawinan dan KHI. Biasanya, pengadilan agama akan memutuskan pembagian harta bersama. Kedua belah pihak, yaitu suami dan istri, harus hadir dalam proses pengadilan. Pembagian harta bersama biasanya dilakukan dengan pembagian yang sama, di mana masing-masing pihak menerima setengah dari harta bersama (harta gonogini) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 97 KHI dan KUHPerdara.

2.7 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Perjanjian kredit yang bersifat konsensual berarti bahwa perjanjian tersebut terbentuk melalui kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, tanpa memerlukan tindakan atau penyerahan fisik yang nyata. Artinya, perjanjian kredit dapat terbentuk secara sah hanya melalui kesepakatan dan persetujuan antara kreditur (pihak yang memberikan pinjaman) dan debitur (pihak yang menerima pinjaman). Dalam perjanjian kredit yang bersifat konsensual, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Kesepakatan ini dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, asalkan semua pihak yang terlibat telah menyepakati syarat-syarat yang ditetapkan. Misalnya, jumlah pinjaman, jangka waktu, suku bunga, dan ketentuan lainnya yang terkait dengan pelunasan pinjaman.⁷⁷ Sebagaimana dikemukakan oleh Hadi Wijaya dan Rivai Wirasasmita, unsur-unsur kredit dapat ditentukan sebagai berikut.⁷⁸

1. Kreditur: Merupakan individu atau badan hukum yang memiliki uang, barang, atau jasa, dan bersedia meminjamkannya kepada pihak lain.

⁷⁷ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2014), h. 92

⁷⁸ Johannes Ibrahim, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), h.25

2. Debitur: Merupakan individu atau badan hukum yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa dari kreditur.
3. Kepercayaan Kreditur kepada Debitur: Terdapat keyakinan dari pihak kreditur terhadap kemampuan debitur untuk membayar utangnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
4. Perbedaan Waktu: Terdapat selisih waktu antara penyerahan uang, barang, atau jasa oleh kreditur dengan pelunasan yang dilakukan oleh debitur.
5. Risiko Akibat Perbedaan Waktu: Terdapat risiko yang timbul akibat perbedaan waktu dalam transaksi kredit, yang disebabkan oleh ketidakpastian masa depan yang tidak dapat diprediksi dengan jelas.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pinjaman yang disediakan oleh bank kepada pelanggan untuk tujuan pembelian rumah. Namun, saat ini perbankan sedang mengembangkan fasilitas KPR menjadi lebih luas dengan mencakup penggunaan kredit untuk keperluan renovasi atau perumahan.⁷⁹ Kredit Pemilikan Rumah yang dikenal di Indonesia ada 2 (dua) jenis, yaitu:⁸⁰

1. Pinjaman KPR Bersubsidi, yang ditujukan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah. Pinjaman ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau memperbaiki rumah yang sudah dimiliki. Subsidi yang diberikan dapat berupa fasilitas yang mempermudah kredit atau tambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Pemberian pinjaman ini diatur secara terpisah oleh pemerintah, sehingga tidak semua kotamadya memiliki opsi ini. Batasan yang ditetapkan pemerintah biasanya berhubungan dengan pendapatan pemohon dan batas maksimal kredit yang dapat diberikan.
2. Pinjaman KPR Tanpa Subsidi, yang ditujukan untuk seluruh masyarakat. Penentuan jumlah pinjaman dan suku bunga pada pinjaman ini dilakukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang berlaku.

⁷⁹ Departemen Perlindungan Konsumen OJK, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*, (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017), h.18

⁸⁰ *Ibid*, h.18

Setiap pinjaman yang disetujui dan disepakati antara pemberi pinjaman dan peminjam harus didokumentasikan dalam bentuk perjanjian pinjaman atau pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan dibagi menjadi dua bidang, yaitu:⁸¹

1. Perjanjian KPR dengan sistem tradisional

Pendekatan konvensional dalam pemberian pinjaman untuk kepemilikan rumah. Dalam perjanjian ini, peminjam mengajukan pinjaman kepada bank atau lembaga keuangan, yang kemudian menetapkan besaran pinjaman, suku bunga, jangka waktu, dan angsuran bulanan. Pihak peminjam memiliki kewajiban membayar tepat waktu sesuai dengan perjanjian, sementara pihak bank memiliki hak untuk menarik jaminan jika terjadi wanprestasi. Setelah pinjaman dilunasi, kepemilikan rumah akan dialihkan ke peminjam sebagai pemilik yang sah.

2. Perjanjian Pemilikan Rumah dengan sistem Syariah

metode pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam. Dalam perjanjian ini, pemilik rumah membiayai pembelian rumah oleh pembeli tanpa menggunakan bunga. Pembeli melakukan pembayaran berkala kepada pemilik rumah, termasuk harga rumah dan margin keuntungan yang disepakati. PPR dengan sistem Syariah menghindari penggunaan bunga dan didasarkan pada prinsip jual beli yang adil. Ini memberikan alternatif bagi individu yang ingin memiliki rumah sesuai dengan prinsip-prinsip agama Islam.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan sistem tradisional adalah metode pembiayaan kepemilikan rumah yang didasarkan pada prinsip-prinsip konvensional perbankan, termasuk penggunaan bunga sebagai komponen biaya pinjaman. Sedangkan KPR dengan sistem Syariah adalah metode pembiayaan kepemilikan rumah yang didasarkan pada prinsip-prinsip Syariah, dengan menghindari penggunaan bunga dan menggunakan prinsip bagi hasil. Pilihan antara keduanya tergantung pada preferensi individu dan kesesuaian dengan prinsip dan nilai-nilai

⁸¹ *Ibid*, h.19

yang dipegang. Berikut adalah beberapa dokumen yang biasanya dibutuhkan oleh debitur untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR):⁸²

1. Identitas Pribadi: KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau identitas pribadi lainnya yang sah.
2. Bukti Penghasilan: Slip gaji terbaru atau surat keterangan penghasilan dari tempat kerja dan Surat keterangan usaha atau laporan keuangan bagi pengusaha atau wiraswasta.
3. Dokumen Properti: Sertifikat kepemilikan tanah dan Surat perjanjian jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) properti.
4. Laporan Keuangan: Laporan keuangan pribadi, seperti rekening bank, tabungan, dan investasi dan Bukti pembayaran tagihan utama, seperti tagihan listrik atau air.
5. Dokumen-Dokumen Tambahan: Surat nikah atau akta cerai (jika ada) sebagai bukti status perkawinan atau perceraian dan Surat keterangan tempat tinggal atau bukti alamat, seperti tagihan telepon atau surat izin tinggal tetap.

2.8 Asas-asas Dalam Perjanjian

Dalam perjanjian, terdapat kepentingan yang saling berhadapan antara para pihak yang terlibat. Setiap pihak memiliki kepentingan yang berbeda dan ingin memastikan bahwa kepentingannya terlindungi dan dipenuhi. Namun, dengan adanya kepentingan yang saling berhadapan, terdapat asas perjanjian sebagai landasan utama untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak merugikan para pihak yang terlibat. Asas perjanjian menjadi panduan dalam menjalankan perjanjian dengan penuh integritas dan keadilan. Para pihak diharapkan untuk mematuhi kewajiban dan tanggung jawab yang telah disepakati dalam perjanjian,

⁸² *Ibid*, h.47

serta bekerja sama untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Dalam setiap langkah pelaksanaan perjanjian, asas tersebut menjadi pegangan agar tidak ada pihak yang dirugikan.⁸³ Berikut asas yang dipergunakan dalam perjanjian di Indonesia yaitu :

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dalam perjanjian mengacu pada prinsip bahwa terjadinya perjanjian didasarkan pada pertemuan atau kebertemunya kehendak (*Convergence Of Wills*) antara para pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, asas konsensualisme menekankan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat ketika terjadi kesepakatan yang jelas dan tegas antara para pihak, dan tidak tergantung pada formalitas atau bentuk tertentu. Pentingnya bertemunya kehendak dalam perjanjian mengimplikasikan bahwa setiap pihak harus dengan sukarela dan sepenuh hati mengekspresikan persetujuan mereka terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati. Para pihak harus memiliki pemahaman yang sama dan saling memahami isi perjanjian serta memperoleh kesepakatan mengenai hak, kewajiban, dan syarat-syarat yang mengikat mereka. Dalam kesepakatan juga adanya Cacat kehendak, yang dikenal juga dengan istilah "wilsgebreke" dalam konteks hukum perjanjian, merujuk pada kondisi di mana kehendak yang dinyatakan oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut terganggu atau cacat. Cacat kehendak dapat mengakibatkan perjanjian menjadi batal atau dapat dianulir, tergantung pada hukum yang berlaku di wilayah atau yurisdiksi tertentu. Ada beberapa bentuk cacat kehendak yang dapat terjadi dalam perjanjian, di antaranya adalah:⁸⁴

- a. Paksaan (*dwang*): Terjadi ketika salah satu pihak dipaksa atau terancam secara fisik atau emosional untuk menyetujui perjanjian. Paksaan dapat merusak kehendak yang bebas dan sukarela, sehingga membuat perjanjian menjadi batal atau dapat dianulir.
- b. Penipuan (*bedrog*): Terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja memberikan informasi yang salah atau menutup-nutupi fakta penting untuk mempengaruhi

⁸³ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian, Cet. Pertama*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014), h. 8.

⁸⁴ Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, (Yogyakarta : FH UII Press, 2013), h. 90.

keputusan pihak lain dalam perjanjian. Penipuan mengakibatkan ketidakadilan dan merugikan pihak yang diperdaya, sehingga perjanjian dapat dianulir.

- c. Kesalahan (*dwaling*): Terjadi ketika salah satu atau kedua belah pihak membuat kesalahan dalam penilaian atau pemahaman terhadap fakta-fakta yang relevan dengan perjanjian. Kesalahan yang substansial dan material dapat menjadi dasar untuk membatalkan atau menganulir perjanjian.
- d. Kecurangan (*bedrog*): Terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja mengeksploitasi ketidakpahaman, kelemahan, atau ketergantungan pihak lain untuk mendapatkan manfaat yang tidak adil dalam perjanjian. Kecurangan dapat merusak keadilan dan integritas perjanjian.

2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak, atau dalam bahasa Latin disebut "Pacta Sunt Servanda", adalah salah satu prinsip fundamental dalam hukum perjanjian. Prinsip ini menyatakan bahwa perjanjian yang sah dan dibuat dengan kehendak bebas para pihak harus ditaati dan dilaksanakan dengan sungguh-sungguh. Dalam konteks asas ini, ketika suatu perjanjian dibuat, para pihak yang terlibat dengan sadar dan sukarela mengikatkan diri mereka untuk mematuhi ketentuan dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Prinsip *Pacta Sunt Servanda* menegaskan bahwa perjanjian adalah hukum bagi para pihak yang membuatnya, dan mereka harus mematuhi isi perjanjian tersebut.⁸⁵ Prinsip Kekuatan Mengikatnya Kontrak mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan dan keberlakuan yang sama dengan undang-undang yang dibuat oleh pemerintah. Hal ini berarti bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus mematuhi apa yang telah mereka sepakati. Kekuatan Mengikatnya Kontrak mengakui kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian. Mereka memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, termasuk ketentuan-ketentuan yang berlaku dan syarat-syaratnya. Prinsip *Pacta Sunt Servanda* juga menegaskan bahwa hakim maupun pihak ketiga tidak boleh campur tangan atau mencampuri isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Selain

⁸⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-lt617a88d958bb9>

itu, tidak ada pihak ketiga yang memiliki hak untuk mengurangi atau merampas hak seseorang dalam menentukan isi perjanjian yang telah dibuatnya. Dengan adanya prinsip *Pacta Sunt Servanda*, hal ini memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian.

David Allan mengidentifikasi empat tahap perkembangan pemikiran mengenai kekuatan mengikatnya kontrak yaitu ⁸⁶

1. Tahap pertama adalah *Contracts Re*, di mana kekuatan mengikatnya kontrak tergantung pada adanya tindakan nyata dalam pelaksanaan kontrak, seperti penyerahan barang atau pembayaran.
2. Tahap kedua adalah *Contracts Verbis*, di mana kekuatan mengikatnya kontrak terletak pada penggunaan kata-kata yang tepat dan formalitas dalam penyusunan kontrak. Aspek formal dan kata-kata yang digunakan menjadi faktor penting dalam menentukan kekuatan kontrak.
3. Tahap ketiga adalah *Contracts Litteris*, di mana kekuatan mengikatnya kontrak ditentukan oleh teks kontrak itu sendiri. Penafsiran teks kontrak menjadi kunci dalam menentukan kekuatan dan kewajiban para pihak.
4. Tahap keempat adalah *Contracts Consensus*, di mana kekuatan mengikatnya kontrak terletak pada kesepakatan dan persetujuan antara para pihak. Pada tahap ini, kontrak dianggap mengikat ketika terdapat kesepakatan bersama dan adanya persetujuan yang jelas dari semua pihak yang terlibat.

3. Asas Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa individu memiliki kebebasan untuk menentukan syarat-syarat, isi, dan ketentuan dalam sebuah kontrak. Asas ini memberikan keleluasaan bagi para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian untuk melakukan negosiasi dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan mereka. Dalam asas kebebasan berkontrak, para pihak dianggap memiliki kekuatan hukum yang setara dan dapat saling berunding untuk mencapai persetujuan yang saling menguntungkan. Asas ini mendasarkan dirinya pada prinsip otonomi kehendak, di mana para pihak dianggap memiliki hak

⁸⁶ Taryana Soenandar, *Prinsip-Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Bisnis Internasional*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), h. 102.

untuk mengekspresikan kehendak mereka dalam pembentukan kontrak.⁸⁷ Menurut Subekti, kebebasan berkontrak adalah prinsip hukum yang memberikan kebebasan kepada individu atau pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah kontrak untuk menentukan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan mereka.⁸⁸ Prinsip ini mengakui otonomi kehendak para pihak dalam mengatur hak dan kewajiban mereka sesuai dengan kepentingan masing-masing. Subekti menekankan bahwa kebebasan berkontrak merupakan bagian dari kebebasan berkonstitusi dan hak-hak asasi individu dalam konteks hubungan ekonomi. Dalam kebebasan berkontrak, individu memiliki hak untuk melakukan negosiasi dan mencapai kesepakatan dengan pihak lain tanpa campur tangan dari pihak ketiga.

Sistem terbuka dalam Buku III KUHPerduta tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Pasal ini menyatakan bahwa "Perjanjian yang dibuat sah mengikat para pihak, dan para pihak wajib melaksanakannya sebagaimana mestinya. Penjelasan dari pasal ini adalah bahwa KUHPerduta mengadopsi sistem terbuka, di mana perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat para pihak. Artinya, setiap perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik dan sejalan dengan ketentuan yang disepakati. Sistem terbuka ini memperkuat prinsip *pacta sunt servanda*, yang berarti perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang dan harus dihormati serta dilaksanakan oleh semua pihak yang terlibat. Dengan adanya sistem terbuka ini, KUHPerduta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pasal 1338 KUHPerduta memastikan bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat dan para pihak harus mematuhi kewajiban yang telah mereka sepakati. Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak dengan memperhatikan beberapa hal yaitu :⁸⁹

⁸⁷ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Keputusan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986), h, 3.

⁸⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian, Cet. Keenam*, (Bandung : Alumni, 1995), h. 4-5.

⁸⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), h. 47.

1. Pertama, asas kebebasan berkontrak melibatkan kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian, termasuk syarat-syarat, hak, dan kewajiban yang akan diatur dalam perjanjian tersebut.
2. Kedua, asas kebebasan berkontrak juga melibatkan kebebasan para pihak untuk memilih dengan siapa mereka akan melakukan perjanjian. Para pihak memiliki hak untuk menentukan pihak lain yang akan menjadi mitra kontrak mereka, serta menentukan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hubungan kontraktual tersebut.
3. Ketiga, asas kebebasan berkontrak mencakup kebebasan para pihak untuk menentukan waktu, tempat, dan cara pelaksanaan perjanjian. Para pihak memiliki otonomi dalam menentukan ketentuan-ketentuan eksekusi dan pelaksanaan perjanjian, sesuai dengan kesepakatan yang mereka buat.
4. Keempat, asas kebebasan berkontrak juga melibatkan kebebasan para pihak untuk menentukan mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dalam konteks perjanjian tersebut. Para pihak dapat memilih cara penyelesaian sengketa yang mereka anggap paling cocok, seperti melalui arbitrase, mediasi, atau melalui proses pengadilan.

Ridwan Khairandy berpandangan bahwa kebebasan berkontrak memiliki batasan yaitu:⁹⁰

1. Pengaruh ajakan itikad baik: Terdapat pergeseran dalam pemahaman mengenai itikad baik dalam kontrak. Sebelumnya, itikad baik hanya dianggap penting saat perjanjian dilaksanakan. Namun, sekarang itikad baik juga diharapkan ada saat perjanjian dibuat. Hal ini mengimplikasikan bahwa pihak yang membuat perjanjian harus memiliki niat yang jujur dan bermaksud baik sejak awal.
2. Berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan: Konsep penyalahgunaan keadaan dalam kontrak semakin berkembang. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak memanfaatkan keadaan khusus atau kelemahan pihak lain untuk

⁹⁰ Ridwan Khairandy, *Op Cit*, h.3.

mendapatkan keuntungan yang tidak adil. Hal ini mengakibatkan adanya pembatasan terhadap kebebasan berkontrak, karena tidak semua tindakan atau kesepakatan dianggap sah jika terdapat penyalahgunaan keadaan.

Sedangkan Purwahid berpandangan bahwa pembatas dalam kebebasan berkontrak memiliki beberapa faktor yaitu:⁹¹

- a. Dalam perkembangan ekonomi, terbentuk berbagai bentuk asosiasi, badan hukum, dan golongan masyarakat yang memiliki kepentingan dan tujuan bersama. Hal ini mengakibatkan pembatasan kebebasan berkontrak, karena perlu adanya pengaturan dan kesepakatan kolektif yang melibatkan pihak-pihak terkait.
- b. Terdapat keinginan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan keadilan sosial dalam masyarakat. Hal ini mengakibatkan adanya pembatasan terhadap kebebasan berkontrak, dengan tujuan melindungi kepentingan umum atau pihak yang lebih lemah.
- c. Munculnya persyaratan formal yang harus dipenuhi dalam perjanjian mengakibatkan pembatasan kebebasan berkontrak. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.
- d. Semakin banyaknya peraturan hukum yang mengatur bidang tata usaha negara juga berdampak pada pembatasan kebebasan berkontrak. Peraturan-peraturan ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan kepentingan publik dan melindungi hak-hak masyarakat dalam konteks tata usaha negara.

Sri Soedewi berpandangan bahwa pembatasan terhadap kebebasan berkontrak dikarenakan beberapa faktor yaitu :⁹²

- a. Perubahan dalam struktur sosial ekonomi dapat mempengaruhi kebebasan berkontrak. Misalnya, adanya penggabungan atau

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

sentralisasi perusahaan dapat menciptakan ketimpangan kekuatan negosiasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak. Hal ini dapat membatasi kebebasan kontrak untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan atau ketidakadilan.

- b. Pemerintah sering kali ikut campur dalam perjanjian kontrak untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah. Ini dapat terjadi melalui regulasi dan undang-undang yang mengatur batasan dan persyaratan tertentu dalam kontrak. Tujuan dari campur tangan ini adalah untuk menciptakan keseimbangan dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.
- c. terdapat desakan dari masyarakat untuk mencapai kesejahteraan sosial yang lebih baik. Hal ini bisa menghasilkan pembatasan kebebasan berkontrak dalam rangka mencapai tujuan kesejahteraan bersama. Misalnya, pembatasan mungkin diberlakukan untuk menghindari eksploitasi atau penyalahgunaan dalam transaksi komersial yang dapat merugikan masyarakat luas.

Berdasarkan pemikiran dari Sutan Remy Sjahdeini, Ridwan Khairandy, dan Sri Soedewi Maschoen Sofwan, dapat disimpulkan bahwa kebebasan berkontrak memiliki batasan dan pembatasan tertentu. Faktor-faktor seperti perubahan dalam struktur sosial ekonomi, campur tangan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah, desakan untuk mencapai kesejahteraan sosial, perkembangan ajaran penyalahgunaan keadaan, dan makin berpengaruhnya ajakan itikad baik dapat membatasi kebebasan berkontrak. Dalam sistem hukum terbuka Buku III KUHPerdara, terutama tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan dan keberlakuan yang setara dengan undang-undang. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Kebebasan berkontrak memberikan para pihak kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, mitra kontrak, waktu dan tempat pelaksanaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Namun, pembatasan kebebasan berkontrak dapat terjadi akibat perkembangan

ekonomi, masyarakat, timbulnya formalisme perjanjian, dan banyaknya peraturan hukum tata usaha negara. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bahwa kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang tanpa batas. Ada faktor-faktor sosial, ekonomi, dan keadilan yang perlu diperhatikan dalam pembatasan kebebasan berkontrak. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan umum, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, dan mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor ini, sistem hukum dapat mengatur dan mengawasi perjanjian-perjanjian untuk menjaga keadilan dan kepentingan semua pihak yang terlibat.

4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa "Itikad baik harus dipresumsikan dalam perjanjian". Asas itikad baik mengacu pada keyakinan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki niat dan tujuan yang jujur, adil, dan tidak merugikan pihak lain. Ketika itikad baik dipresumsikan dalam perjanjian, hal ini berarti bahwa para pihak dianggap memiliki niat yang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dalam konteks Pasal 1338 ayat (3), asas itikad baik memiliki arti bahwa para pihak dianggap memiliki niat baik sejak awal perjanjian dibuat. Artinya, mereka diharapkan untuk mematuhi dan melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dengan itikad yang jujur dan tidak menguntungkan diri sendiri secara sepihak atau merugikan pihak lain. Asas itikad baik memberikan kepastian hukum dan kepercayaan antara para pihak dalam perjanjian. Jika terjadi perselisihan atau sengketa, asas ini menjadi acuan untuk menafsirkan dan memahami niat para pihak dalam perjanjian. Dengan adanya asas itikad baik, diharapkan tercipta hubungan kontraktual yang saling menghormati dan menguntungkan semua pihak yang terlibat.⁹³ Makna dari Pasal 1338 ayat (3) dan 1339 KUHPerdara adalah bahwa dalam menafsirkan dan melaksanakan perjanjian,

⁹³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi II, (Jakarta : Balai Pustaka, 1995), h. 369.

tidak hanya dilihat dari apa yang secara eksplisit disebutkan dalam perjanjian itu sendiri, tetapi juga mempertimbangkan faktor-faktor yang adil dan wajar berdasarkan keadilan, kebiasaan, dan ketentuan hukum yang berlaku. Asas itikad baik yang bersifat nisbi dalam Pasal 1338 ayat (3) mengacu pada pengamatan tingkah laku dan sikap nyata dari subjek yang terlibat dalam perjanjian. Hal ini mengindikasikan bahwa penafsiran dan pelaksanaan perjanjian harus mempertimbangkan tindakan dan sikap yang sebenarnya dari para pihak yang terlibat, serta menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan yang berlaku. Wirjono Prodjodikoro berpandangan bahwa terbagi atas dua itikad baik yakni :⁹⁴

- a. Itikad baik ini berkaitan dengan saat pembentukan hubungan hukum, seperti saat membuat perjanjian atau kontrak. Pada saat ini, para pihak yang terlibat dalam hubungan hukum diharapkan memiliki niat yang jujur dan saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing. Itikad baik pada tahap ini menekankan pentingnya kejujuran dan integritas para pihak dalam membentuk hubungan hukum yang sah.
- b. Itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam hubungan hukum. Pada tahap ini, para pihak diharapkan untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban mereka sesuai dengan apa yang telah disepakati secara itikad baik, dengan menjunjung tinggi prinsip keadilan dan saling menghormati hak-hak pihak lain. Dalam konteks ini, itikad baik menjadi landasan untuk menjaga keberlanjutan dan keseimbangan dalam hubungan hukum yang terjalin.

P. L. Werry, Arthur S. Hartkamp, dan Marianne M. M. Tillem berpendapat bahwa itikad baik dapat dibagi kedalam tiga fungsi yakni:⁹⁵

- a. Fungsi Normatif: Itikad baik berfungsi sebagai standar moral yang menuntun perilaku dalam perjanjian. Para pihak diharapkan memiliki niat dan tujuan yang jujur, adil, dan tidak merugikan pihak lain. Fungsi ini menjaga integritas dan etika dalam hubungan kontraktual.

⁹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : Sumur , 1992), h, 56- 62.

⁹⁵ Ridwan Khirandy, *Op Cit*, h.216.

- b. Fungsi Presumsi: Itikad baik juga berfungsi sebagai asumsi bahwa para pihak memiliki niat yang baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati. Hal ini berarti bahwa dalam penafsiran dan pelaksanaan perjanjian, asumsi tersebut menjadi dasar untuk menghormati niat baik para pihak, kecuali terbukti sebaliknya.
- c. Fungsi Penafsiran: Itikad baik berperan dalam penafsiran perjanjian. Jika terjadi ketidakjelasan atau perselisihan mengenai ketentuan dalam perjanjian, asas itikad baik digunakan untuk memahami dan menafsirkan niat sebenarnya dari para pihak. Ini membantu menyelesaikan sengketa dan mencapai keadilan dalam hubungan kontraktual.

BPHN dalam symposium hukum perdata nasional memberikan beberapa arti terkait dengan itikad baik yaitu :⁹⁶

- a. Itikad baik menekankan pentingnya kejujuran dari para pihak dalam proses pembuatan kontrak. Para pihak diharapkan untuk memberikan informasi yang jujur dan akurat, serta tidak menyembunyikan fakta-fakta penting yang dapat mempengaruhi perjanjian.
- b. Jika kontrak dibuat dihadapan pejabat, seperti notaris atau pejabat yang berwenang, para pihak dianggap memiliki itikad baik. Hal ini mengimplikasikan bahwa keberadaan pejabat sebagai saksi atau pihak yang memvalidasi kontrak memberikan keyakinan akan keabsahan perjanjian tersebut.
- c. Itikad baik juga berkaitan dengan perilaku yang pantas dan patut dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak. Para pihak diharapkan untuk menjalankan hak dan kewajiban mereka dengan penuh tanggung jawab, menjunjung tinggi prinsip keadilan, dan menghindari perilaku yang melanggar norma-norma kesopanan atau etika.

Dalam keseluruhan, konsep itikad baik dalam Simposium tersebut mencakup kejujuran dalam pembuatan kontrak, pengakuan keberadaan pejabat sebagai

⁹⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), *Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)* , (Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1981),h. 123.

indikasi itikad baik, dan perilaku yang pantas dalam pelaksanaan kontrak. Tujuannya adalah untuk mencegah tindakan yang tidak etis atau melanggar kesopanan dalam pelaksanaan perjanjian.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kategori Harta Atas Pembayaran Angsuran KPR yang dilakukan Sebelum Perkawinan Menggunakan Harta Bersama Dapat dikategorikan Sebagai Harta Bersama

Setiap manusia yang hidup memiliki kebutuhan primer yang harus dipenuhi seperti makan, minum dan tempat tinggal. Rumah saat ini tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal, namun juga menjadi aset investasi bagi beberapa orang, sebab harga rumah yang selalu naik. Rumah dapat didefinisikan sebagai sebuah bangunan atau tempat tinggal yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi individu, keluarga, atau sekelompok orang. Rumah merupakan tempat yang memberikan perlindungan, kenyamanan, dan keamanan bagi penghuninya. Secara umum, rumah memiliki ruang-ruang yang memenuhi kebutuhan dasar manusia, seperti ruang tidur, ruang makan, ruang keluarga, kamar mandi, dan dapur.⁹⁷ Rumah merupakan salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁹⁸ Menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.⁹⁹ Menurut Turner rumah memiliki beberapa fungsi yaitu :¹⁰⁰

1. Fungsi Keamanan: Rumah berfungsi sebagai tempat perlindungan dan keamanan bagi penghuninya. Fungsi ini melibatkan perlindungan terhadap ancaman fisik dari lingkungan eksternal, seperti cuaca buruk, serangan,

⁹⁷ Lihat lebih jelasnya pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁹⁸ Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1998), h.4.

⁹⁹ Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001

¹⁰⁰ Dikutip dari <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman>, tanggal 2 November 2022, Pukul 22.00 WIB

atau gangguan keamanan. Rumah juga memberikan privasi dan memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuninya.

2. Fungsi Sosial: Rumah berperan sebagai tempat untuk menjalankan fungsi sosial, seperti interaksi sosial antar anggota keluarga, berkumpulnya teman atau kerabat, dan melibatkan diri dalam aktivitas rumah tangga. Fungsi sosial rumah mencakup pembentukan hubungan keluarga, komunitas, dan lingkungan sosial yang lebih luas.
3. Fungsi Ekonomi: Rumah juga memiliki fungsi ekonomi karena dapat menjadi aset berharga dan investasi bagi pemiliknya. Rumah dapat digunakan sebagai sumber pendapatan, misalnya dengan disewakan atau dijadikan tempat usaha. Selain itu, nilai properti rumah juga dapat meningkat seiring waktu, sehingga rumah dapat menjadi investasi jangka panjang yang menguntungkan.

Mengingat fungsi rumah yang begitu fundamental tersebut yang membuat orang harus memiliki rumah, terutama bagi orang yang sudah berkeluarga. Tidak terkecuali bagi setiap orang yang akan menuju ke janjang perkawinan. Hemat pendapat memiliki rumah sebelum melangsungkan perkawinan tentu memiliki berbagai keuntungan yaitu:

1. Sebagai investasi jangka panjang
2. Rumah tangga semakin harmonis
3. Melatih kemandirian
4. Mudah membentuk karakter
5. Menghindari investasi dari pihak luar
6. Mudah mendapatkan restu calon mertua.

Memiliki rumah merupakan salah satu simbol keamanan bagi seseorang, namun mengingat mahalnya harga rumah dalam kondisi saat ini, sehingga kebutuhan akan dana keuangan sebagai penunjang untuk membeli rumah begitu besar oleh karena itu kredit sebagai salah satu alternatifnya. Kredit adalah suatu bentuk pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan, seperti bank, kepada individu, bisnis, atau organisasi lainnya. Definisi kredit mencakup perjanjian di mana pemberi pinjaman memberikan dana kepada penerima pinjaman dengan

persyaratan tertentu.¹⁰¹ Penerima pinjaman memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang dipinjam tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, biasanya dengan membayar bunga atau biaya tambahan lainnya. Kredit dapat digunakan untuk berbagai keperluan, seperti membiayai pembelian rumah, mobil, pendidikan, modal usaha, atau kebutuhan konsumen lainnya. Dalam konteks kredit, pemberi pinjaman akan mengevaluasi kelayakan penerima pinjaman berdasarkan faktor-faktor seperti kemampuan finansial, riwayat kredit, dan kepatuhan dalam membayar pinjaman sebelumnya. Dalam perjanjian kredit, ditentukan jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu pembayaran, dan persyaratan lainnya. Penerima pinjaman diharapkan untuk membayar cicilan atau angsuran secara teratur sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Kredit bisa bersifat jangka pendek, menengah, atau jangka panjang, tergantung pada tujuan penggunaan dan kemampuan penerima pinjaman untuk membayar kembali.

Pengertian kredit dalam UU Perbankan, terdapat kata-kata "persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam". Hal ini menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual yang didasarkan pada perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain. Dalam hubungan ini, bank memberikan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dengan persetujuan dan kesepakatan tertentu, termasuk jangka waktu pengembalian, tingkat bunga atau bagi hasil, serta syarat-syarat lain yang ditentukan bersama. Dengan demikian, pemahaman tentang kredit dalam konteks UU Perbankan melibatkan aspek perjanjian, di mana bank dan pihak yang meminjam sepakat untuk melakukan pinjam-meminjam. Kredit ini memungkinkan pihak yang meminjam untuk memperoleh dana yang dibutuhkan, sementara bank sebagai pemberi kredit akan menerima imbalan berupa bunga atau bagi hasil sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam konteks kredit, perjanjian kredit berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara pemberi kredit dan penerima kredit. Perjanjian ini menguraikan detail mengenai jumlah kredit yang diberikan, tingkat

¹⁰¹ Lihat lebih jelasnya pada Pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

bunga atau bagi hasil, jangka waktu pengembalian, serta syarat-syarat lain yang ditetapkan oleh kedua belah pihak. Penulisan perjanjian kredit yang jelas dan lengkap sangat penting untuk memastikan kejelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta sebagai bukti legalitas dalam pelaksanaan kredit tersebut. Adanya perjanjian kredit, pemberi kredit dan penerima kredit memiliki pedoman yang jelas dalam menjalankan kewajiban dan hak masing-masing. Perjanjian kredit memberikan kepastian hukum dan melindungi kedua belah pihak dari risiko atau sengketa yang mungkin timbul dalam hubungan kredit.¹⁰²

Salah satu jenis kredit yang sering digunakan orang dalam memenuhi keinginan memiliki hunian rumah adalah dengan fasilitas kredit KPR. adanya fasilitas KPR maka memperluas nasabah dapat memanfaatkannya tidak hanya untuk membeli rumah baru, tetapi juga untuk melakukan renovasi atau pembangunan pada rumah yang sudah dimiliki. Ini memberikan fleksibilitas kepada nasabah dalam menggunakan dana kredit yang diberikan oleh bank sesuai dengan kebutuhan perumahan mereka. Bahwa fasilitas KPR yang meliputi renovasi dan/atau pembangunan rumah ini masih mengikuti prinsip-prinsip dan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah. KPR terdiri dari dua jenis yaitu KPR Subsidi dan KPR no subsidi.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi merupakan jenis KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek. Tujuan dari program ini adalah untuk memfasilitasi masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam memiliki atau membeli rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH), sesuai dengan kelompok sasaran yang ditentukan. KPR telah diatur pada peraturan menteri PUPR No 21/Prt/M/2016, ketentuan peraturan ini terdapat beberapa elemen yang diberikan subsidi, yaitu suku bunga kredit atau uang muka. Subsidi suku bunga kredit berarti bahwa pemerintah atau Jamsostek membantu menurunkan tingkat suku bunga yang dikenakan pada KPR tersebut.¹⁰³ Hal ini bertujuan untuk meringankan beban nasabah dengan memberikan bunga yang lebih

¹⁰² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), h.25

¹⁰³ Hudianto, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*, (Jakarta: Departemen perlindungan Konsumen, 2017), h. 18

rendah, sehingga cicilan bulanan menjadi lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, subsidi juga dapat diberikan pada uang muka (down payment) yang harus dibayarkan oleh nasabah sebagai bagian dari pembelian rumah. Dengan adanya subsidi uang muka, pemerintah atau Jamsostek memberikan bantuan dalam bentuk pemotongan atau pengurangan dari jumlah uang muka yang harus dibayar oleh nasabah. Pengadaan KPR Subsidi ini dilakukan dalam kerangka upaya pemerintah untuk meningkatkan akses perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya subsidi suku bunga kredit dan uang muka, diharapkan masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki kesempatan yang lebih besar untuk memiliki atau membeli rumah dengan harga terjangkau dan kondisi yang sehat.

Selain itu dikenal juga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Non Subsidi adalah jenis KPR yang tidak termasuk dalam program pemerintah atau Jamsostek untuk masyarakat berpenghasilan rendah. KPR Non Subsidi ditujukan bagi masyarakat umum yang memiliki penghasilan menengah ke atas dan tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan subsidi suku bunga atau uang muka. Harga jual rumah telah ditentukan oleh developer, sehingga masyarakat membeli sesuai dengan harga dari developer.¹⁰⁴ Pada KPR Non Subsidi, suku bunga kredit dan uang muka tidak mendapatkan subsidi dari pemerintah. Nasabah akan membayar suku bunga yang ditentukan oleh bank berdasarkan kebijakan dan mekanisme yang berlaku. Suku bunga ini dapat berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar dan kebijakan moneter. Selain itu, uang muka pada KPR Non Subsidi biasanya lebih tinggi dibandingkan dengan KPR Subsidi. Nasabah harus membayar sejumlah uang muka yang merupakan persentase tertentu dari harga rumah yang akan dibeli. Besarannya dapat berbeda-beda tergantung pada kebijakan bank dan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Dalam sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia, terdapat dua kebijakan skema yang diterapkan, yaitu

¹⁰⁴ *Ibid*, h. 19

1. Skema Objek Pemilikan Rumah Siap Huni: Skema ini mengacu pada pembelian rumah yang telah selesai dibangun dan siap untuk ditempati. Dalam skema ini, calon pembeli dapat melihat dan mengevaluasi kondisi fisik rumah secara langsung sebelum memutuskan untuk membelinya. Biasanya, para pengembang atau perusahaan properti telah menyelesaikan proses konstruksi dan mendapatkan sertifikat hak milik atas rumah tersebut sebelum menjualnya kepada calon pembeli. Dalam skema ini, calon pembeli dapat melakukan survei dan pemeriksaan terhadap rumah yang akan mereka beli sebelum melakukan transaksi KPR. Skema objek pemilikan rumah siap huni memberikan kepastian kepada calon pembeli mengenai kondisi fisik dan kualitas rumah yang akan mereka miliki.
2. Skema Objek Pemilikan Rumah Inden: Skema ini mengacu pada pembelian rumah yang masih dalam tahap pembangunan atau belum selesai dibangun. Dalam skema ini, calon pembeli membeli rumah berdasarkan rencana dan spesifikasi yang telah ditentukan oleh pengembang atau perusahaan properti. Calon pembeli biasanya melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan rumah. Pada saat rumah selesai dibangun, calon pembeli dapat mulai menempati dan memiliki rumah tersebut. Skema objek pemilikan rumah inden memberikan kesempatan kepada calon pembeli untuk memilih dan memiliki rumah sesuai dengan preferensi mereka, meskipun rumah tersebut belum selesai dibangun. Namun, calon pembeli juga harus memperhatikan risiko terkait keterlambatan atau perubahan dalam proses pembangunan yang dapat mempengaruhi jadwal penyelesaian dan kondisi fisik rumah.

Kedua skema ini memberikan pilihan kepada calon pembeli dalam memilih rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka. Skema objek pemilikan rumah siap huni memberikan kepastian mengenai kondisi fisik rumah

yang akan dibeli, sementara skema objek pemilikan rumah inden memberikan fleksibilitas dalam memilih rumah dengan spesifikasi yang diinginkan meskipun rumah belum selesai dibangun. Penting bagi calon pembeli untuk mempertimbangkan faktor-faktor seperti kualitas konstruksi, reputasi pengembang, dan keandalan perusahaan properti sebelum memutuskan untuk membeli rumah dalam kedua skema ini. Agar dapat menjadi calon debitur pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terdapat beberapa dokumen yang biasanya harus dilengkapi sebagai syarat. Berikut adalah beberapa dokumen yang umumnya diminta oleh bank atau lembaga keuangan sebagai persyaratan untuk mengajukan KPR:¹⁰⁵

1. Identitas Diri: Calon debitur diminta untuk melampirkan fotokopi identitas diri yang sah, seperti kartu identitas penduduk (KTP) atau paspor. Dokumen ini digunakan untuk memverifikasi identitas calon debitur.
2. Surat Pernyataan: Calon debitur diharapkan untuk mengisi dan menandatangani surat pernyataan yang berisi informasi pribadi, kontak, dan keterangan lainnya yang relevan. Surat pernyataan ini juga dapat mencakup pernyataan mengenai pendapatan, pekerjaan, tanggungan keuangan, dan informasi lain yang diperlukan oleh bank.
3. Surat Keterangan Penghasilan: Dokumen ini digunakan untuk membuktikan pendapatan calon debitur. Biasanya, calon debitur diminta untuk menyertakan salinan slip gaji, surat keterangan penghasilan dari pengusaha atau perusahaan tempat mereka bekerja, atau laporan keuangan jika mereka adalah pengusaha atau wiraswasta.
4. Rekening Bank: Calon debitur diminta untuk menunjukkan salinan buku tabungan atau rekening bank mereka. Dokumen ini digunakan untuk memverifikasi riwayat keuangan, aktivitas perbankan, dan kemampuan calon debitur untuk membayar cicilan KPR.
5. Surat Pernyataan Harta: Calon debitur dapat diminta untuk mengisi surat pernyataan harta kekayaan pribadi yang mencakup kepemilikan properti,

¹⁰⁵ *Ibid*, h. 47

kendaraan, investasi, dan aset lainnya. Hal ini membantu bank dalam menilai kapasitas keuangan calon debitur.

6. **Bukti Kepemilikan Rumah:** Jika calon debitur sudah memiliki rumah sebagai jaminan atau agunan, mereka perlu menyertakan dokumen yang membuktikan kepemilikan rumah tersebut, seperti sertifikat hak milik atau bukti kepemilikan lainnya.

Bank juga menetapkan kriteria agunan dalam proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kriteria agunan mengacu pada jenis dan nilai aset yang dapat digunakan sebagai jaminan untuk KPR. Berikut adalah beberapa kriteria yang biasanya diterapkan oleh bank terkait agunan:

1. **Jenis Agunan:** Bank biasanya menerima beberapa jenis agunan, seperti rumah, apartemen, tanah, atau properti komersial. Jenis agunan yang diterima dapat berbeda-beda antara bank satu dengan yang lain.
2. **Status Kepemilikan:** Agunan yang diajukan harus memiliki status kepemilikan yang jelas. Biasanya, bank membutuhkan sertifikat hak milik atau dokumen resmi lainnya yang membuktikan kepemilikan agunan.
3. **Nilai Agunan:** Bank akan mengevaluasi nilai agunan untuk menentukan sejauh mana agunan tersebut dapat menutupi nilai pinjaman yang diminta. Biasanya, bank akan melakukan penilaian properti atau menggunakan penilaian independen untuk menentukan nilai agunan.

Setelah calon debitur mengajukan permohonan fasilitas kredit, bank akan melakukan penilaian lebih lanjut untuk menentukan apakah calon debitur layak diberikan kredit. Proses penilaian ini melibatkan dua jenis analisis, yaitu analisis kualitatif dan analisis kuantitatif.

1. **Analisis Kualitatif:** Analisis kualitatif melibatkan evaluasi aspek-aspek non-finansial dari calon debitur. Bank akan mengevaluasi beberapa faktor sebagai bagian dari analisis ini, termasuk:
 - a. **Karakter:** Bank akan mengevaluasi reputasi dan integritas

calon debitur, termasuk rekam jejak mereka dalam membayar hutang sebelumnya.

- b. Kapasitas: Bank akan mempertimbangkan kemampuan calon debitur untuk membayar cicilan kredit berdasarkan pendapatan dan stabilitas pekerjaan mereka.
 - c. Kondisi: Faktor-faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, sektor industri, dan peraturan pemerintah juga akan dievaluasi untuk menentukan risiko potensial yang mungkin mempengaruhi kemampuan calon debitur untuk memenuhi kewajiban kredit.
 - d. Kolateral: Bank akan mengevaluasi jenis dan nilai agunan yang diajukan oleh calon debitur sebagai jaminan kredit.
2. Analisis Kuantitatif: Analisis kuantitatif melibatkan evaluasi aspek-aspek finansial dari calon debitur. Bank akan menganalisis informasi keuangan calon debitur, seperti laporan keuangan, neraca, laporan laba rugi, dan aliran kas. Beberapa faktor yang dievaluasi dalam analisis ini meliputi:
- a. Kapasitas Pembiayaan: Bank akan mengevaluasi rasio utang terhadap pendapatan calon debitur untuk memastikan bahwa mereka memiliki kapasitas untuk membayar cicilan kredit.
 - b. Likuiditas: Bank akan mengevaluasi likuiditas calon debitur, yaitu sejauh mana mereka memiliki aset yang dapat dengan mudah diubah menjadi uang tunai untuk memenuhi kewajiban pembayaran.
 - c. Keuntungan: Bank akan mempertimbangkan keuntungan dan arus kas yang dihasilkan oleh calon debitur untuk memastikan bahwa mereka memiliki pendapatan yang cukup untuk membayar kewajiban kredit.

Setelah proses analisis dan perhitungan, jika calon debitur memenuhi kriteria bank, pengajuan mereka akan diterima. Namun, jika tidak memenuhi kriteria, pengajuan tersebut akan ditolak. Setelah pengajuan diterima oleh bank, bank akan mengeluarkan Surat Penawaran Persetujuan Pemberian Kredit kepada calon nasabah. Surat ini berisi informasi tentang jumlah plafon kredit, tingkat

bunga, jangka waktu kredit, serta persyaratan dan ketentuan lain yang diberlakukan oleh bank dalam proses penyaluran kredit. Calon debitur biasanya diberikan waktu untuk mempelajari surat penawaran tersebut. Jika mereka setuju dengan ketentuan yang tertera, calon debitur dapat menandatangani surat penawaran tersebut. Namun, jika mereka tidak setuju atau perlu melakukan negosiasi, kemungkinan itu dapat dilakukan, meskipun jarang terjadi.

Setelah calon debitur menandatangani surat penawaran, bank akan menjadwalkan penandatanganan perjanjian kredit bersamaan dengan penandatanganan pengikatan jaminan. Penandatanganan ini akan dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Dalam proses ini, calon debitur akan menyetujui secara resmi persyaratan kredit dan pengikatan jaminan yang telah ditetapkan oleh bank. Penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, hubungan kontrak antara bank dan debitur secara resmi terbentuk dan bank dapat mulai menyalurkan dana kredit sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian.

Proses pengikatan agunan dilakukan dalam hal ini, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan terlibat. Setelah proses ini dilakukan, Notaris/PPAT akan memberikan *Covernote* kepada debitur. *Covernote* tersebut berisi informasi bahwa Notaris/PPAT akan menyerahkan Perjanjian Kredit dan/atau Sertifikat Jaminan dalam kurun waktu tertentu, biasanya tiga bulan. *Covernote* juga mencantumkan keterangan bahwa objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sedang dalam proses balik nama, artinya kepemilikan rumah sedang dialihkan ke debitur, serta dalam proses pengikatan hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat. Debitur yang mengajukan KPR di bank diminta untuk menyediakan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminkan. Bank mensyaratkan bukti pembayaran ini dalam bentuk kwitansi dengan jumlah uang muka minimal yang telah ditentukan berdasarkan harga jual beli yang telah disepakati. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa debitur memiliki komitmen finansial dalam transaksi pembelian properti. Setelah debitur

memenuhi persyaratan pembayaran uang muka, pihak bank akan melanjutkan proses dengan penandatanganan akad KPR dan pencairan kredit. Pencairan kredit dilakukan oleh bank, dan dana yang dicairkan akan ditransfer kepada pihak ketiga, yaitu penjual properti. Debitur memberikan surat kuasa kepada bank untuk melakukan transfer dana tersebut. Selain biaya uang muka, debitur juga harus mempersiapkan biaya-biaya lain yang terkait dengan pengurusan pembelian tanah dan rumah. Biaya-biaya ini dapat mencakup biaya administrasi, biaya notaris, biaya pengurusan sertifikat, atau biaya lain yang terkait dengan proses pembelian properti.

Bahwa pengajuan KPR melibatkan berbagai biaya tambahan yang harus ditanggung oleh debitur. Biaya-biaya tersebut termasuk provisi dan administrasi bank, asuransi, biaya notaris, serta biaya terkait pembebanan Hak Tanggungan dan pajak pembeli. Debitur perlu memperhitungkan dan mempersiapkan dana yang cukup untuk biaya-biaya ini selain dari uang muka agar proses pengajuan KPR dapat berjalan lancar. Bahwa perlu dijelaskan dalam hal seseorang melakukan perjanjian KPR sebelum dilangsungkannya perkawinan, maka yang dilampirkan KTP dan KK debitur saja. Jika pengajuan KPR dilakukan sebelum perkawinan, maka status rumah yang dibeli secara KPR tersebut merupakan kategori harta bawaan.

Hubungan hukum (*rechtbetrekking*) dalam perkawinan melahirkan beberapa akibat hukum. Adanya harta bersama merupakan salah satu akibat hukum dari hubungan perkawinan yang sah dan tercatat. Harta bersama menjadi satu lembaga hukum tersendiri dalam hukum perkawinan. Didalamnya mengatur tentang perjanjian perkawinan (*huwelijks voorwaarden*), pemisahan harta bawaan atau harta pribadi dengan harta bersama, perbedaan sumber harta yang menentukan bercampur tidaknya harta menjadi harta bersama, hak dan kewajiban terhadap harta bersama, dan penentuan bagian dan pembagian harta bersama pasca-perceraian. Setelah berlangsungnya perkawinan, semua harta yang diperoleh oleh suami dan istri, baik sebelum maupun selama perkawinan, secara otomatis menjadi milik bersama pasangan tersebut. Ini berlaku kecuali ada perjanjian khusus yang telah dibuat sebelumnya yang mengatur bahwa harta tetap terpisah atau memiliki

pengaturan yang berbeda. Penggabungan harta ini berarti bahwa pasangan suami istri memiliki hak dan tanggung jawab bersama atas semua harta yang diperoleh selama perkawinan. Mereka memiliki hak untuk menggunakan, mengelola, dan membagi harta bersama ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketika pasangan suami istri ingin mempertahankan pemisahan harta atau memiliki pengaturan yang berbeda, mereka dapat membuat perjanjian perkawinan sebelum atau selama perkawinan, yang disebut *Huweljkse Voorwaarden* atau *Pre-Marital Agreement*. Dalam perjanjian ini, mereka dapat menentukan aturan dan ketentuan yang mengatur kepemilikan dan pengelolaan harta benda selama perkawinan.

Setiap pasangan suami dan istri memiliki harta pribadi yang dimiliki ketika belum terjadinya perkawinan. Ketika terjadi perkawinan, baik salah satu atau keduanya dapat menerima hadiah dari pihak lain. Dalam konteks ini, terlihat bahwa harta benda dalam perkawinan ada yang "tercampur menjadi harta bersama" dan ada yang "tetap menjadi harta pribadi", kecuali ada perjanjian lain yang dibuat oleh pasangan suami istri. Berdasarkan norma yang diatur dalam Bab VII Harta Benda dalam Perkawinan Pasal 35-37 UUP dan Bab XIII Harta Kekayaan dalam Perkawinan Pasal 85-97 Kompilasi Hukum Islam (KHI), terdapat tiga jenis harta benda dalam perkawinan, yaitu:¹⁰⁶

- a. Harta bersama adalah Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Mencakup aktiva dan pasiva dan sebagai hasil usaha dan/atau perse-tujuan bersama suami dan istri untuk kepentingan keluarga.
- b. Harta bawaan adalah Harta yang diperoleh masing-masing suami dan istri sebelum terjadinya perkawinan. Harta ini dapat berasal dari perolehan atau usaha sendiri sebelum menikah, warisan, dan/atau hibah sebelum menikah. Pengelompokan jenis harta benda/kekayaan dalam perkawinan tersebut) di atas merupakan norma umum yang menjadi acuan dalam penyelesaian masalah (sengketa) harta bersama. Pengelompokan demikian membawa konsekuensi bahwa harta

¹⁰⁶ Natsir, *Op.Cit*, h. 36

masing-masing suami dan istri (harta bawaan dan harta pribadi) selama tidak diperjanjikan lain, tidak melebur menjadi harta bersama. Pakem ini sangat penting karena dalam banyak kasus, sering terjadi sengketa antara suami dan istri mengenai mana yang termasuk harta bersama dan mana yang tetap merupakan harta masing-masing. Untuk memudahkan dalam memahami kategori harta dalam perkawinan, sebagaimana dalam table berikut:

3.1 Kategori Harta dalam Perkawinan

No	Jenis	Harta Bawaan	Harta Bersama
1	Pengertian	<ul style="list-style-type: none"> - Harta dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. - Suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqoh dan sebagainya 	<ul style="list-style-type: none"> -Harta benda yang diperoleh selama perkawinan dimana suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. -Harta yang di peroleh baik sendiri-sendiri atau Bersama suami dan istri selama dalam ikatan perkawinan, merupakan harta Bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa.
2	Dasar Hukum	<ul style="list-style-type: none"> - Pasal 35 ayat (2) UU Perkawinan 	<ul style="list-style-type: none"> - Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan - Pasal 1 huruf (f) KHI

		- Pasal 87 ayat (1) KHI - Pasal 87 ayat (2) KHI	- Pasal 119 KUHPperdata
--	--	--	-------------------------

Selain mengacu pada perturan perundang-undangan digunakannya juga sumber hukum yurisprudensi salah satunya dalam perkara Nomor 1995/Pdt.G/2017/PA. Ckr. Dalam putusan ini duduk perkara yaitu terjadi perselisihan dan pertengkaran dalam rumah tangga Pemohon dan Termohon, serta ketika sebelum perkawinan Pemohon dan Termohon terjadi, Termohon konvensi atau Penggugat Rekonvensi telah membeli rumah dengan cara mengangsur dan baru lunas pada tahun 2005, sehingga pada tanggal 21 Februari 2005 baru dilakukan proses AJB dengan nomor : 634/2005 di hadapan Notaris Bekasi – Jawa Barat atas obyek bangunan SHGB nomor 6930/ Pasirsari, Cikarang, Jawa Barat luas 90 M2 . Surat ukur nomor : 787/2000 tanggal 07 September 2000 nomor jalan : Blok D6-16, yang dikenal dengan alamat Perumahan Taman Sentosa, Blok D-6, Nomor 16, RT 023, RW 008, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Bekasi Jawa Barat. Dan surat ini berubah menjadi : SHGB nomor : 1731 Desa : Pasirsari Nomor Jalan : Blok D6-16 Surat ukur nomor :14143/1997 Tanggal : 5 Oktober 1997 Luas : 90 m2 Atas nama : Ny. Nanik Sarjanti, SE.

Bahwa dalam pertimbangannya Majelis hakim mengemukakan beberapa pasal dalam hukum yang mengatur tentang harta benda dalam perkawinan. Pertama, Pasal 35(2) UU Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami dan istri, serta harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan, berada di bawah penguasaan masing-masing selama tidak ada ketentuan lain yang ditetapkan. Kemudian, Pasal 36(2) UU Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terkait harta bendanya. Ini berarti bahwa masing-masing suami dan istri memiliki kebebasan untuk mengelola dan mengatur harta benda yang menjadi hak pribadi mereka. Selanjutnya, Pasal 8b ayat (2) Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa harta istri menjadi hak istri dan sepenuhnya dikuasai olehnya. Ini menegaskan bahwa harta benda yang dimiliki oleh istri adalah hak pribadi istri dan ia memiliki

wewenang penuh dalam mengelola harta bendanya sendiri. Dalam konteks ini, ketiga pasal tersebut menggarisbawahi prinsip bahwa harta bawaan, hadiah, dan warisan dalam perkawinan berada di bawah penguasaan masing-masing suami dan istri, kecuali ada ketentuan lain yang disepakati. Pasal-pasal ini memberikan kebebasan kepada suami dan istri untuk mengatur dan mengelola harta benda pribadi mereka sendiri. Dengan demikian, ketiga pasal tersebut memberikan dasar hukum yang jelas mengenai kepemilikan dan pengelolaan harta benda dalam perkawinan, menekankan bahwa masing-masing suami dan istri memiliki hak dan tanggung jawab yang terpisah terhadap harta benda pribadi mereka, kecuali ada ketentuan lain yang disepakati.

Pertimbangan majelis hakim Di atas sangatlah jelas, bahwa setiap harta yang diperoleh sebelum adanya perkawinan termasuk dalam harta bawaan. Jika dikaitkan dengan rumah yang dibeli secara kredit sebelum dilangsungkannya perkawinan maka dapatlah dikatakan sebagai harta bawaan. Hal ini tentunya dengan catatan bahwasannya pihak debitur yang membeli rumah secara kredit tidaklah membuat perjanjian kawin. konsep harta bersama yang diatur dalam UU Perkawinan bahwa Selama perkawinan berlangsung, harta yang diperoleh selama perkawinan dianggap sebagai harta bersama. Namun, harta bawaan masing-masing pasangan dan harta benda yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan tetap berada di bawah kepemilikan individu, kecuali ada kesepakatan lain yang dibuat oleh pasangan tersebut.¹⁰⁷ Dalam hal harta bersama, suami dan istri harus memberikan persetujuan bersama terkait pengelolaan dan penggunaan harta bersama. Jenis harta bersama dapat berupa benda berwujud seperti tanah, bangunan, atau surat-surat berharga, serta harta bersama yang tidak berwujud seperti hak dan kewajiban.¹⁰⁸ Selain itu, penting juga untuk diketahui bahwa harta bersama dapat digunakan sebagai jaminan oleh salah satu pihak dengan persetujuan pihak lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa dalam hubungan perkawinan, ada aturan dan mekanisme yang mengatur harta benda untuk melindungi hak dan kepentingan

¹⁰⁷ Lihat lebih jelasnya Pada Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

¹⁰⁸ Lihat lebih jelasnya Pada Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

pasangan suami istri.¹⁰⁹

Ketentuan dalam Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang menyatakan bahwa suami dan istri tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama tanpa persetujuan pihak lain. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa seluruh harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung dikategorikan sebagai harta bersama, tanpa mempermasalahkan siapa di antara suami atau istri yang mendapatkannya dan tanpa mempermasalahkan atas nama siapa harta tersebut terdaftar. Hal ini berlaku baik untuk harta yang dibeli secara kredit maupun secara tunai, termasuk barang atau benda yang masih dalam angsuran kredit. Dalam konteks ini, Pasal 92 KHI melindungi hak-hak dan kepentingan bersama suami dan istri dalam kepemilikan dan pengelolaan harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Dengan ketentuan ini, suami atau istri tidak dapat melakukan tindakan yang mengurangi hak dan kepentingan pihak lain dalam harta bersama tanpa persetujuan. Penegasan bahwa semua harta yang diperoleh selama perkawinan termasuk dalam harta bersama memberikan kejelasan bahwa kekayaan yang diperoleh selama perkawinan adalah kepemilikan bersama suami dan istri. Ini memastikan bahwa suami dan istri memiliki kewajiban bersama dalam mengelola dan menggunakan harta bersama tersebut. Dengan demikian, Pasal 92 KHI mengatur prinsip keadilan dalam kepemilikan harta bersama suami dan istri, melindungi hak-hak dan kepentingan bersama, serta mencegah tindakan yang dapat merugikan pihak lain tanpa persetujuan.

Prof. Dr. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum berpendapat terkait dengan harta benda yang diperoleh melalui pembayaran angsuran kredit yang belum lunas, seperti rumah, kendaraan, atau barang-barang lain yang dibeli secara kredit saat perkawinan masih berlangsung. Menurut pendapat tersebut, barang-barang tersebut termasuk dalam kategori harta bersama. Pendapat tersebut berlandaskan pada pemahaman bahwa harta bersama mencakup aset (aktiva) dan kewajiban (pasiva), yaitu harta yang dimiliki dan utang yang belum dilunasi. Dalam konteks ini, barang-barang yang dibeli secara kredit yang pembayarannya belum lunas

¹⁰⁹ Pasal 91 Kompilasi Hukum Islam (KHI)

dianggap sebagai harta bersama karena merupakan aktiva yang diperoleh selama perkawinan berlangsung.

Pendapat Prof. Dr. Abdul Manan tersebut kemudian dijadikan dasar oleh Majelis Hakim, yang berarti pandangan tersebut diadopsi dan diterima sebagai pandangan yang berlaku dalam putusan-putusan hukum terkait masalah ini. Dengan demikian, pendapat tersebut mengakui bahwa harta yang diperoleh melalui pembayaran angsuran kredit yang belum lunas dalam perkawinan termasuk dalam harta bersama, baik itu berupa aset seperti rumah, kendaraan, atau barang lainnya. Hal ini menegaskan bahwa kewajiban pembayaran kredit juga menjadi tanggung jawab bersama suami dan istri sebagai bagian dari harta bersama mereka. Pendapat ini memiliki implikasi penting dalam penyelesaian perkara perceraian atau pembagian harta dalam perkawinan yang berakhir, di mana harta yang masih dalam proses pembayaran kredit menjadi bagian dari harta bersama yang akan dibagikan secara adil di antara suami dan istri.¹¹⁰

Majelis Hakim berpendapat bahwa uang DP pembelian rumah objek sengketa tersebut sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) adalah harta bawaan Penggugat Rekonpensi sedangkan Angsuran Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari 2001 sampai lunas yaitu bulan Juni 2004 dan pembayaran lainnya terhadap rumah objek sengketa tersebut sehingga mempunyai sertifikat hak guna bangunan nomor:1731, tertanggal 5 Agustus 2005,atas nama Penggugat Rekonpensi tidak terbukti sebagai harta bawaan Penggugat Rekonpensi, malah sebaliknya terbukti sebagai harta bersama Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut dikabulkan sebagian dengan menetapkan uang DP over kredit sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah seluas 90 m², dengan bukti sertifikat hak guna bangunan nomor: 1731, tertanggal 5 Agustus 2005, atas nama Penggugat Rekonpensi, yang terletak dan di kenal beralamat

¹¹⁰ Lihat Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor 1995/Pdt.G/2017/PA. Ckr, h. 41

Perumahan Taman Sentosa, blok D.6, No.16,RT.023,RW.008, Desa Pasir Raya,Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- ii. Sebelah Utara = Rumah milik H. Haidi
- iii. Sebelah Timur = Jalan Sentosa Lestari
- iv. Sebelah Selatan = Rumah milik Seuci Awurianto
- v. Sebelah Barat = Rumah milik Budi/Dahlia

Harta bawaan dan harta milik Penggugat Rekonpensi, dan mengenai Angsuran Penggugat Rekonpensi sejak bulan Januari 2001 sampai lunas yaitu bulan Juni 2004 dan pembayaran lainnya terhadap rumah objek sengketa tersebut sehingga mempunyai sertifikat hak guna bangunan nomor:1731, tertanggal 5 Agustus 2005, atas nama Penggugat Rekonpensi karena terbukti sebagai harta bersama.

Berdasarkan hal tersebut Di atas maka, rumah yang dibeli secara KPR sebelum dilangsungkannya perkawinan dapat dikategorikan sebagai harta bawaan, mengingat kredit rumah memiliki arti harta aktiva dan pasiva, aktiva berwujud dalam bentuk rumah sedangkan pasiva berbentuk hutang atau kredit yang harus dibayar. Namun ketika pembayarannya yang dilakukan pada masa perkawinan menggunakan harta bersama maka perlu dingat kembali konsep harta bawaan. Harta bawaan merupakan harta milik pribadi yang didapatkan sebelum menikah, ketika harta ini dibawa masuk dalam perkawinan maka tetap statusnya sebagai harta bawaan, sehingga ketika kredit rumah dibawa masuk kedalam perkawinan maka tetap rumah KPR merupakan harta bawaan tetapi cicilan atau pembayaran dalam bentuk uang selama perkawinan merupakan harta bersama.

Dalam ketentuan akad perjanjian, siapa yang melakukan perjanjian kredit rumah KPR dengan kreditur sebelum terjadi perkawinan. Nama yang tertera pada perjanjian kredit rumah KPR merupakan pemiliknya, karena subjek hukum yang tertera pada perjanjian kredit memiliki pertanggung jawaban hukum. Subjek hukum yang mengikatkan dirinya kepada kreditur maka harus melaksanakan prestasi (kewajiban) yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit rumah KPR dengan pihak kreditur. Subjek hukum yang menjalakan kesepakatan atas perjanjian kredit

rumah KPR memiliki pertanggung jawaban hukum atas perjanjian kredit tersebut.

Sesuai dengan ketentuan asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu perjanjian yang telah dibuat berlaku mengikat bagi masing-masing pihak, yang merupakan suatu asas dalam suatu hukum perjanjian yang harus dipedomani dan dipatuhi oleh para pihak yang telah membuat dan menyepakati perjanjian kredit rumah KPR antara debitur dengan kreditur. Perjanjian kredit rumah KPR menimbulkan perikatan kepada subjek hukum yang menyepakatinya. Suatu perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian mempunyai dua atribut, yaitu hak dan kewajiban hukum. Kewajiban hukum adalah mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu kepada pihak lain, sementara hak atau manfaat berupa tuntutan dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Karena itu dalam setiap perjanjian masing-masing pihak harus menepati janjinya untuk melaksanakan kewajibannya dan juga menghormati hak pihak lain. Sehingga yang memiliki pertanggung jawaban hukum berupa pemenuhan prestasi adalah nama subjek hukum yang tercantum dalam perjanjian kredit, terlepas dari pembayaran angsurannya menggunakan harta bersama. Dalam sudut pandang kreditur yaitu kreditur hanya membutuhkan pemenuhan kewajiban (*Prestasi*) dari subjek hukum yang namanya tertera dalam perjanjian kredit rumah KPR atau subjek hukum yang melaksanakan akad perjanjian kredit rumah KPR.

Pembagian harta Bersama yang dikarenakan akibat dari perceraian, khusus untuk rumah KPR yang dibawa oleh salah satu pihak baik suami atau istri, tetapi pembayarannya menggunakan harta bersama, dengan merujuk pada ketentuan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 32 ayat (2) yaitu rumah tempat kediaman sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini ditentukan oleh suami-istri secara bersama. Saat ini dalam perkembangannya tempat kediaman dapat dimiliki dengan secara kredit, Sehingga jika, sepasang suami-istri memutuskan untuk bercerai, maka terhadap harta tersebut harus ditentukan bagiannya. Hal ini sesuai Pasal 37 UU Perkawinan yang menyatakan bahwa bila perkawinan putus perkawinan, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Diatur menurut ketentuan masing masing maka dengan musyawarah mufakat yang artinya pembayaran angsuran sebelum

terjadinya perkawinan merupakan beban angsuran yang harus ditanggung pihak suami atau istri yang menandatangani perjanjian kredit rumah KPR. Angsuran yang telah dibayarkan setelah dilakukannya perkawinan merupakan harta bersama yang harus dibagi seimbang antara suami dan istri. Ketentuan pasal 37 menjadi dasar konsep kepastian hukum dalam pembagian terhadap harta bersama.

Konsep kepastian mengacu pada keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan yang jelas. Dalam hakikatnya, hukum harus bersifat pasti dan adil, karena kepastian menjadi panduan perilaku, sedangkan keadilan merupakan panduan yang mendukung suatu tatanan yang dianggap wajar. Hanya dengan bersifat adil dan dijalankan dengan kepastian, hukum dapat menjalankan fungsinya secara efektif. Dalam konteks normatif, kepastian hukum menjadi hal yang sangat penting dan sering kali menjadi pertanyaan yang dibahas. Kepastian hukum mengacu pada kelayakan atau kesesuaian hukum dengan standar dan prinsip-prinsip yang ada. Untuk memastikan kepastian hukum, diperlukan ketentuan yang jelas, prosedur yang dapat dipahami, dan kepastian dalam penerapan hukum itu sendiri. Kepastian hukum memberikan keyakinan dan kepercayaan kepada masyarakat tentang bagaimana hukum akan diterapkan dan bagaimana hak dan kewajiban mereka akan diatur.¹¹¹ Kepastian hukum secara normatif merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang mengatur dan menjamin kejelasan, kepastian, dan prediktabilitas dalam sistem hukum. Ini berarti bahwa hukum harus ditetapkan dengan cara yang jelas, dapat dipahami, dan konsisten, sehingga individu dan masyarakat dapat memahami hak dan kewajiban mereka serta akibat hukum dari tindakan yang dilakukan. Kepastian hukum normatif mencakup beberapa aspek yang penting. Pertama, hukum harus ditulis dan ditetapkan secara terbuka dan transparan, sehingga dapat diakses oleh semua pihak yang terlibat. Kedua, hukum harus berlaku secara prospektif, artinya aturan hukum harus diterapkan ke depan dan tidak dapat digunakan untuk menghukum tindakan yang telah dilakukan sebelumnya tanpa adanya hukum yang berlaku pada saat itu. Ketiga, hukum harus konsisten dan tidak boleh bertentangan antara satu peraturan dengan peraturan lainnya. Berkaitan dengan pembagian harta

¹¹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010), h. 59

rumah KPR dalam perkawinan selain mengacu pada pasal 37 UU perkawinan untuk menjamin dari kepastian hukum. Agar pasangan suami istri atas pembagian harta bersama lebih adil dan seimbang maka sebelum terjadi perkawinan hendaknya membuat perjanjian kawin yang memuat kepentingan-kepentingan pembagian harta bersama sehingga menjamin kepastian hukum dalam pembagian harta bersama ketika terjadi perceraian. Pengkategorian harta dalam perkawinan hendaknya kembali kepada konsep harta bawaan dan harta bersama, mengingat dalam perjanjian KPR yang dibawa masuk kedalam perkawinan adalah harta bawaan dan untuk pembayaran angsuran selama perkawinan adalah harta bersama.

3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Pembelian Rumah Secara Kredit Sebelum Melangsungkan Perkawinan

Dalam menjalankan kehidupan, setiap individu dihadapkan dengan kepentingan yang saling bertentangan dengan kepentingan individu lainnya. Keberadaan hukum dalam menjalankan kehidupan harus mampu mengintegrasikan setiap individu untuk meminimalkan konflik kepentingan yang nantinya akan timbul. Dalam konteks perlindungan hukum, hal ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak warga negara. Perlindungan hukum bertujuan untuk menjaga keadilan dan keamanan dalam masyarakat dengan memberikan sanksi kepada mereka yang melanggar hukum sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Dalam hal ini, perlindungan hukum menjadi instrumen penting dalam menjaga ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Dengan memberikan kepastian hukum, pemerintah dapat memastikan bahwa hak-hak warga negara terlindungi dan penegakan hukum dilakukan secara adil.

Dalam kamus bahasa Indonesia perlindungan merupakan tindakan melindungi,¹¹² sedangkan hukum dalam kamus bahasa Indonesia merupakan keseluruhan ketentuan peraturan yang diciptakan dan ditetapkan oleh pemerintah sebagai standart ukuran dalam berkehidupan bermasyarakat.¹¹³ Perlindungan

¹¹² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada tanggal 02/12/2022 pukul 15.55.

¹¹³ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada tanggal 02/12/2022 pukul 15.55.

hukum berlandas pada filsafat hukum aliran hukum alam yang dianut oleh beberapa tokoh filsuf yaitu plato dan aritoteles, kemudian tentang aliran hukum alam dianut Satjipto Raharjo yang kemudian memunculkan tentang teori perlindungan hukum.¹¹⁴ Menurut pandangan hukum alam, hukum bukanlah hasil dari keputusan manusia semata, melainkan berasal dari sifat alamiah manusia dan tatanan moral yang objektif. Hukum dianggap sebagai suatu aturan yang melampaui keputusan manusia, dan prinsip-prinsip hukum alam dianggap lebih tinggi dan berlaku untuk semua manusia tanpa memandang perbedaan budaya atau sistem hukum yang ada. Prinsip-prinsip hukum alam ini diyakini bersifat objektif, universal, dan tidak berubah seiring waktu. Mereka mencakup prinsip-prinsip moral dan etika yang dianggap memiliki kebenaran dan keadilan yang inheren.

Teori perlindungan hukum menurut Fitzgerald menyatakan bahwa tujuan hukum adalah menyatukan dan mengatur berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dalam kerangka regulasi ini, fungsi hukum adalah mencapai keseimbangan antara kepentingan yang saling bersaing untuk memberikan perlindungan yang adil kepada semua pihak yang terlibat.¹¹⁵ Hukum memiliki kekuatan tertinggi untuk menentukan dan melindungi hak dan kepentingan manusia, menjadikannya tujuan utama hukum. Perlindungan hukum harus mempertimbangkan tahapan-tahapan yang terdiri dari ketentuan hukum dan peraturan yang diberlakukan oleh masyarakat. Tahapan ini mewakili kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat serta antara individu dengan pemerintah yang dianggap sebagai perwakilan kepentingan masyarakat.

Keberadaan hukum dalam kehidupan bermasyarakat memiliki manfaat dalam mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan yang sering kali saling bertentangan. Oleh karena itu, hukum harus memiliki kemampuan untuk mengintegrasikan kepentingan-kepentingan tersebut guna meminimalkan konflik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hukum merupakan terminologi

¹¹⁴ Juli Moertiono, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Universitas Muhammadiyah, Sumatera Utara, J-Las, Vol 1, No 3, 2021, h. 256.

¹¹⁵ *Ibid.*

yang merujuk pada peraturan atau kebiasaan yang secara resmi dianggap mengikat dan ditegakkan oleh penguasa atau pemerintah, seperti undang-undang, peraturan, dan sebagainya, yang bertujuan untuk mengatur kehidupan masyarakat. Hukum juga mencakup standar atau aturan terkait peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim di pengadilan, serta putusan-putusan lainnya.

Perlindungan hukum adalah salah satu contoh fungsi hukum yang meyakini bahwa hukum dapat menghasilkan keadilan, ketertiban, kepastian, kemaslahatan, dan kedamaian. Dalam penelitian ini, pengertian perlindungan hukum yang digunakan mengacu pada konsep yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo. Menurutnya, perlindungan hukum mencakup upaya untuk membela kepentingan individu dengan memberikan hak asasi manusia kepadanya, yang memberikan wewenang untuk bertindak dalam rangka memperjuangkan kepentingannya.

Perlindungan hukum dalam hal ini adalah terhadap subjek hukum sebagai debitur dalam perbuatan hukum salah satunya Perjanjian Kredit Rumah KPR merupakan hal yang sangat Fundamental. Debitur adalah tatanan terpenting dalam aktivitas perbankan, dikarenakan debitur merupakan tujuan fokus dalam pemasaran produk perbankan. Salah satu produk yang ditawarkan perbankan kepada debitur merupakan fasilitas pemberian kredit terhadap rumah yang disebut dengan kredit rumah KPR. Dalam konteks KPR, bank bertindak sebagai kreditur yang memberikan pinjaman kepada konsumen, yang nantinya akan digunakan untuk membiayai pembelian properti tersebut. Konsumen, sebagai debitur, akan membayar kembali pinjaman tersebut dengan suku bunga dan jangka waktu yang telah disepakati. KPR merupakan salah satu cara yang umum digunakan oleh individu untuk memperoleh kepemilikan rumah dengan bantuan dari lembaga keuangan. Dalam perjanjian kredit rumah KPR debitur ber kedudukan sebagai pihak pemohon untuk mengajukan permohonan perjanjian kredit Rumah KPR.

Debitur adalah seseorang atau badan usaha yang memiliki kewajiban hutang kepada pihak lain, baik berdasarkan perjanjian maupun undang-undang.¹¹⁶ Sebagai

¹¹⁶ Lihat Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 angka (2).

debitur, mereka memiliki tanggung jawab untuk melunasi utang tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Utang yang dimiliki oleh debitur dapat berasal dari berbagai sumber, termasuk pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan lainnya. Pada umumnya, pelunasan utang debitur dapat ditagih secara hukum apabila terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam situasi tersebut, pihak yang memberikan pinjaman dapat mengajukan tuntutan di hadapan pengadilan untuk menagih hutang yang belum dilunasi oleh debitur.¹¹⁷

Debitur adalah seseorang yang memiliki utang, seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Hak dan kewajiban debitur berbanding terbalik dengan hak dan kewajiban kreditur. Sebagai debitur, tanggung jawab utamanya adalah membayar kembali utang kepada kreditur. Selain itu, debitur juga memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan kepada kreditur sebagai agunan atas utangnya. ketika utang selesai dilunasi maka debitur berhak mendapatkan pengembalian benda yang dijaminkan sebagai agunan pinjaman kepada kreditur. Debitur merupakan pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) yang memiliki suatu kewajiban untuk membayar dan melunasi hutang-hutangnya kepada pihak kreditur. Kewajiban yang timbul tersebut dikarenakan adanya sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama, dengan adanya suatu transaksi yang ditimbulkan dari penjualan suatu barang maupun bentuk jasa atau pinjaman yang diberikan secara tunai, yang kemudian akan di bayarkan oleh pihak debitur di masa yang akan datang antara perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut. Dalam suatu pemberian pinjaman, debitur wajib memberikan suatu agunan, yang dijadikan suatu jaminan oleh pihak kreditur ketika dikemudian hari nanti seorang debitur tidak dapat atau mampu untuk melunasi suatu hutangnya sesuai dengan kesepakatan keduabelah pihak, dan jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka pihak kreditur memiliki hak untuk mengambil alih jaminan yang diberikan debitur.

Kewajiban utama debitur dalam perjanjian kredit rumah KPR yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priodenya berakhir

¹¹⁷ Riduan Tobink dan Bill Nikolaus, *Kamus Istilah Perbankan*, (Jakarta : Atalya Rileni Sudeco, 2003), h.118.

dan memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsumen (nasabah) juga berkewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama konsumen (nasabah) agar bank dapat memastikan konsumen (nasabah) membayarkan angsurannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kewajiban kreditur (perbankan) yaitu Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban bank yaitu :

1. menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai,
2. menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit,
3. mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah).

Pasal 1131 KUHPerdota terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kewajiban pihak Bank yaitu :

1. memberikan pembiayaan,
2. menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas,
3. mengembalikan anggunan ketika kreditnya sudah lunas,
4. memberika kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit.

Berkaitan dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merujuk pada dokumen yang berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban antara bank dan nasabah (konsumen) dalam transaksi KPR. Isi perjanjian ini ditetapkan sebelum adanya kesepakatan resmi antara bank dan nasabah terkait pembiayaan pembelian rumah secara kredit. Dalam praktiknya, hampir semua bank, baik swasta maupun milik pemerintah, menawarkan layanan KPR kepada nasabahnya. Meskipun istilah "kredit" tidak secara langsung disebutkan dalam KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), namun pengaturannya diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hak dan kewajiban bank dapat dijelaskan bahwa Bank merupakan pihak yang memberikan pembiayaan kepada debitur yang ingin membeli rumah dengan skema pembayaran secara kredit. Dalam hal ini, bank bertindak sebagai kreditur yang menyediakan dana kepada debitur untuk memenuhi kebutuhan pembelian rumah. Debitur, sebagai pihak yang memperoleh pembiayaan, memiliki tanggung jawab untuk melunasi hutang tersebut sesuai dengan ketentuan yang disepakati, termasuk membayar bunga dan angsuran secara berkala. Selain itu, melalui akad KPR, bank juga memberikan kemudahan kepada konsumen atau nasabah dalam memiliki dan melaksanakan pembelian rumah. Dengan adanya pembiayaan yang disediakan oleh bank, konsumen dapat memiliki rumah dengan cara pembayaran yang terjangkau secara berkala, sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan dalam akad KPR.

Perjanjian KPR didasarkan pada perjanjian baku yang telah ditentukan oleh bank. Perjanjian baku ini berisi ketentuan-ketentuan standar yang berlaku dalam transaksi KPR dan telah disusun secara tertulis tanpa melibatkan koordinasi dengan debitur. Perjanjian tersebut kemudian dirumuskan dalam bentuk surat perjanjian, yang dapat mencakup bentuk perjanjian utama dan beberapa aturan tambahan atau addendum. Dalam hal ini, kreditur (bank) menawarkan bentuk perjanjian yang telah ditentukan yang berkaitan dengan perjanjian KPR. Perjanjian tersebut mungkin memiliki klausula-klausula yang telah ditentukan sebelumnya oleh bank. Dalam konteks perjanjian KPR, bank sebagai kreditur memiliki kekuatan untuk menetapkan ketentuan dan klausula dalam perjanjian berdasarkan standar yang telah ditetapkan sebelumnya.¹¹⁸

Ketika debitur tidak menyetujui isi perjanjian, debitur memiliki hak untuk membatalkan permohonan kredit rumah, dan bank tidak dapat memaksa penandatanganan perjanjian. Akibatnya, tidak terdapat kesepakatan di antara mereka. Oleh karena itu, meskipun bank menentukan syarat-syarat perjanjian, hal ini tidak menghapus kebebasan debitur untuk memilih kehendaknya. Konsekuensi dari keadaan ini adalah bahwa dalam perjanjian tersebut, kesepakatan antara pihak-

¹¹⁸ Juli Moertiono, *Op Cit*, h.259

pihak terlibat diperlukan, berdasarkan asas konsensualisme, yaitu kesepakatan yang dilakukan secara sukarela dan tanpa paksaan, mengenai suatu hal tertentu yang sah secara hukum. Hal ini dikarenakan, sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat yang disebutkan di atas harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah.¹¹⁹ Asas konsensualisme menunjukkan bahwa para pihak secara sukarela bersedia untuk mencapai kesepakatan satu sama lain, mereka siap untuk berkomitmen, dan kesediaan ini memberikan kepercayaan bahwa kesepakatan tersebut akan tercapai. Konsep ini sangat terkait dengan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, serta prinsip kekuatan mengikat yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

KPR memiliki kemiripan dengan akad kredit lainnya karena memiliki tingkat risiko, oleh karena itu diperlukan adanya agunan dalam KPR untuk menjaga keamanan uang yang diberikan oleh bank. Jaminan yang dimaksud dalam hal ini adalah rumah yang dibeli melalui fasilitas KPR. Pemberian KPR oleh kreditur sering kali mengharuskan pemberian jaminan kebendaan, seperti Hak Tanggungan atas Tanah, karena pihak bank menganggap jaminan tersebut sangat aman, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengannya. Hal ini menyatakan bahwa dalam kasus debitur gagal memenuhi kewajibannya, pihak bank sebagai kreditur memiliki hak untuk mengambil jaminan tersebut. Tujuan dari jaminan ini adalah untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan sebelumnya dapat dilunasi. Dengan menggunakan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atas Tanah, pihak bank dapat memastikan bahwa jika debitur tidak mampu membayar kredit, mereka masih memiliki jaminan yang dapat digunakan untuk menutupi kerugian tersebut. Jaminan ini memberikan kepastian kepada bank dan meminimalkan risiko yang mereka tanggung dalam memberikan KPR kepada debitur.

Debitur yang membutuhkan kredit dengan segera, surat keterangan notaris dapat diterima sebagai bukti bahwa proses penerbitan akta jaminan masih

¹¹⁹ *Ibid.*

berlangsung. Jika waktu pendaftaran sertifikat dari Surat Keterangan Menjadi Hak Tanggungan (SKMHT) dihitung selama tiga bulan ditambah tujuh hari, maka totalnya adalah sembilan puluh tujuh hari. Dalam hal ini, debitur yang membutuhkan dana secepat mungkin dengan persetujuan dan kepercayaan dari bank dan notaris, hanya sertifikat kredit yang akan diberikan oleh bank pada saat itu. Pemberian sertifikat hanya terjadi ketika ada kebutuhan praktis yang mendesak, seperti permintaan dari pihak tertentu. Notaris merupakan otoritas publik yang dipercaya untuk memastikan kebenaran dan akuntabilitas informasi. Akta tersebut hanya menjadi pegangan sementara bagi bank hingga semua akta dan jaminan yang didaftarkan melalui notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diberikan.

Dalam konteks pemberian kredit dan penggunaan sertifikat sebagai jaminan, bank menerapkan konsep kehati-hatian dan kepercayaan kepada debitur. Sebagai bagian dari kebijakan yang ketat, bank hanya memberikan sertifikat kepada debitur yang menggunakan objek agunan dengan hak tanggungan. Langkah ini diambil untuk menjaga kepentingan bank dalam situasi di mana debitur mengalami wanprestasi, sehingga bank tetap memiliki hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Hipotek sebagai kreditur dengan prioritas. Upaya ini dilakukan untuk meminimalisir risiko kredit dan membatasi kemampuan bank dalam mengeksekusi hak tanggungan. Bank, notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meyakini bahwa tidak akan ada masalah hukum yang dihadapi baik oleh debitur maupun kreditur, karena bank sebagai kreditur tetap memiliki akta hipotek yang telah diterima dari badan pertanahan.¹²⁰

Saat ini kredit rumah KPR merupakan menjadi suatu kebutuhan masyarakat. generasi muda saat ini, ketika dengan keadaan ekonomi yang cukup stabil mereka cenderung melakukan perjanjian kredit rumah KPR sebagai sarana untuk memiliki asset maupun property. Property sendiri merupakan salah satu harta yang akan selalu meningkat harganya, hal ini yang menjadi daya tarik Perjanjian Kredit Rumah KPR diminati. Dalam perjanjian kredit rumah KPR yang dilakukan oleh

¹²⁰ *Ibid.*

para subjek hukum (perorangan) yang belum menikah, dalam melaksanakan akad perjanjian Rumah KPR atas namanya dan atas kehendaknya serta dalam pemenuhan data administrasi menggunakan identitas atas namanya, sehingga dalam pemenuhan kewajiban dalam perjanjian Rumah KPR hanya dibebankan kepada subjek hukum itu sendiri. Namun berbeda ketika subjek hukum (perorangan) telah menikah dalam pengajuan permohonan perjanjian kredit Rumah KPR perlu ada persetujuan dari suami atau istri.

Sehingga pertanggung jawaban atas prestasi untuk pemenuhannya dibebankan suami dan istri. Suami dan istri dalam kondisi seperti ini berkedudukan sebagai debitur. Saat ini perjanjian kredit rumah KPR memiliki jangka waktu lima belas tahun sampai dengan dua puluh tahun. Kondisi seperti ini sering timbul permasalahan khususnya kepada subjek hukum (perorangan) yang belum menikah, salah satunya yaitu kondisi ketika subjek hukum (debitur) yang melaksanakan perjanjian kredit rumah KPR sebelum debitur menikah, dan kemudian dalam proses perjalannya dalam melakukan pemenuhan prestasinya kepada kreditur berupa pembayaran angsuran, debitur melaksanakan perkawinan sehingga dalam proses pembayaran angsuran periode berikutnya menggunakan harta bersama. Lamanya masa perjanjian kredit Rumah KPR yang dijalankan debitur berdampak pemenuhan pembayaran angsurannya. Beberapa faktor yang berpengaruh yaitu perceraian, ketika belum terpenuhinya masa pembayaran angsuran, debitur bercerai dengan pasangannya sedangkan dalam pembayaran angsurannya menggunakan harta bersama. Selain berdampak pada pembebanan siapa yang akan membayar angsuran Kredit Rumah KPR, juga Terjadinya permasalahan atas harta bersama yang merupakan permasalahan internal debitur. Sering kali rumah menjadi objek permasalahan dalam pembagian harta bersama dalam perkawinan. Saat ini ketentuan pembagian harta bersama atas objek rumah KPR belum ada ketentuan secara spesifik, Kredit Rumah KPR yang dilakukan sebelum menikah merupakan termasuk kedalam harta bawaan, tetapi ketika dalam pemenuhan angsurannya menggunakan harta bersama. Sering kali pasangan debitur menuntut atas rumah KPR untuk dibagi selayaknya seperti harta bersama. Sehingga perlu dipahami kembali terkait dengan konsep harta bersama.

Dalam Konsepsi hukum harta bersama dalam sistem hukum perkawinan di Indonesia lahir dari pemikiran bahwa dalam hubungan suami dan istri yang bersifat dinamis dan saling melengkapi, berpotensi menghasilkan harta benda yang bernilai dan dapat dimanfaatkan bersama oleh suami dan istri maupun bagi anak-anaknya. Peran suami dan istri sama-sama penting dan saling mendukung satu sama lain. Karena itu, sekalipun, misalnya, dalam hubungan suami dan istri, suami bertanggung jawab penuh menafkahi keluarga dan istri menjalankan peran penuh sebagai ibu rumah tangga, keduanya tetap memiliki andil yang sama bagi adanya atau diperolehnya harta-harta benda selama perkawinan.

Sering kali muncul anggapan bahwa harta yang diperoleh dalam perkawinan merupakan hasil keringat suami yang bekerja sepanjang hari, sementara istri dianggap tidak berkontribusi karena ia hanya mengurus rumah tangga. Asumsi ini masih sering ada dan perlu diluruskan kembali karena peran istri dalam mengurus rumah tangga berdampak besar terhadap kelancaran tugas suami dalam mencari nafkah. Seorang suami tidak mungkin dapat bekerja dengan tenang dan sungguh-sungguh jika kebutuhan-kebutuhan dasarnya di rumah tidak terpenuhi. Pelayanan istri kepada suaminya memungkinkan suami dapat fokus bekerja menghidupi keluarganya. Di sinilah sesungguhnya pemahaman dasar atau titik anjak untuk menyimpulkan bahwa bagaimanapun model hubungan suami istri dalam perkawinan, sepanjang keduanya menjalankan kewajiban masing-masing, maka keduanya berhak atas harta-harta perolehan selama perkawinan.¹²¹

Harta bersama melingkupi pula barang-barang yang mereka peroleh secara cuma-cuma, kecuali bila dalam hal terakhir ini yang mewariskan atau yang menghibahkan menentukan kebalikannya dengan tegas. Jadi, KUHPerduta menempatkan barang yang diperoleh sebagai hadiah dari pihak ketiga tetap menjadi harta bersama kecuali ada penegasan dari pemberi bahwa ini semata-mata hak milik pribadi suami atau istri yang menerima hadiah tersebut. Lebih lanjut, KUH Perdata menetapkan bahwa harta bersama yaitu:

1. Beban-beban (utang), yaitu semua utang yang dibuat oleh masing-masing

¹²¹ Natsir Asnawi, *Hukum Harta Bersama Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi dan Pembaharuan Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2020), h.31

suami istri, baik sebelum perkawinan, setelah perkawinan, maupun selama perkawinan. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 121 KUH Perdata. Dengan demikian, harta bersama mencakup aktiva (harta) dan pasiva (utang) yang muncul akibat pengusahaan bersama suami dan istri

2. Semua penghasilan dan pendapatan, begitu pula semua keuntungan-keuntungan dan kerugian-kerugian yang diperoleh selama perkawinan, juga menjadi keuntungan dan kerugian harta bersama itu.

Prinsip perlindungan hak-hak atas kebendaan. Prinsip ini menekankan bahwa setiap orang ber hak mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak-hak kebendaannya Instrumen hukum harus tersedia secara memadai untuk memastikan hukum tetap dapat memberikan perlindungan kepada setiap orang dalam berbagai keadaan. Perjanjian perkawinan merupakan instrumen hukum yang dimaksudkan mengantar pencampuran dan pemisahan harta-harta benda dalam perkawinan. Karena fungsinya yang sedemikian penting, maka seharusnya perjanjian perkawinan lebih fleksibel dari sisi waktu pembuatannya karena boleh jadi kebutuhan akan perjanjian perkawinan bagi setiap pasangan suami istri berbeda-beda (baik sebelum, saat, atau dalam masa perkawinan), bergantung pada konteks relasi dan pekerjaan atau profesi mereka saat ini, UUP menempatkan suami dan istri pada kedudukan yang setara terhadap harta bersama.

Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan (UUP) menegaskan dua hal terkait dengan harta dalam perkawinan. Pertama, mengenai harta bersama, suami atau istri memiliki wewenang untuk bertindak atas persetujuan dari keduanya. Artinya, dalam hal pengelolaan atau penggunaan harta bersama, suami dan istri harus mencapai kesepakatan secara bersama-sama sebelum mengambil keputusan. Kedua, mengenai harta bawaan masing-masing, baik suami maupun istri memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan harta pribadi masing-masing. Ini berarti suami dan istri memiliki kebebasan dalam mengelola atau menggunakan harta pribadi mereka sendiri tanpa perlu persetujuan dari pasangan. Pasal ini menegaskan kedua prinsip ini untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum dalam pengaturan harta dalam perkawinan.

Dari sisi etik, sekalipun Pasal 36 ayat (2) memberi kewenangan penuh kepada

masing-masing suami istri melakukan perbuatan hukum atas harta pribadi atau bawasanya, namun sangat dianjurkan untuk tetap melakukan hal-hal dimaksud menurut sepengetahuan dan persetujuan suami atau istrinya. Ini dikarenakan perbuatan hukum terhadap harta pribadi atau bawaan sedapat mungkin tetap dapat menjaga keharmonisan suami istri, karena tidak sedikit fakta menunjukkan persoalan pemanfaatan harta pribadi tanpa sepengetahuan pasangan menimbulkan friksi dalam rumah tangga hingga berujung pada perceraian. Seharusnya, harta yang ada dikelola sebaik mungkin dan melibatkan pasangan, sehingga menumbuhkan rasa saling percaya satu sama lainnya, ini sekaligus menjadi fondasi kuat dalam menciptakan rumah tangga yang bahagia dan kekal.¹²²

Dari uraian tentang perjanjian rumah KPR yang dilakukan sebelum menikah kemudian dengan terjadinya perceraian antara debitur dengan pasangannya, sehingga penuntutan pembagian harta bersama dengan objek rumah KPR dengan dasar pembayarannya menggunakan harta bersama dan berkaitan juga dengan konsepsi harta bersama. Maka perlu adanya perlindungan debitur terhadap pasangannya merupakan permasalahan dalam ruang lingkup internal. Tidak ada hubungannya kreditur terhadap pihak ketiga atau pasangan debitur, kreditur hanya memiliki hubungan hukum kepada pihak debitur saja, berupa pemenuhan atas angsuran yang harus dibayarnya dikarenakan pihak debitur sendiri dengan atas namanya dan kehendaknya sebelum menikah melakukan Perjanjian Kredit Rumah KPR. Sehingga perlindungan hukum atas pembagian harta bawaan dan harta bersama milik debitur terhadap pasangannya merupakan unsur yang penting.

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan pembelian rumah secara kredit sebelum melangsungkan perkawinan menggunakan teori perlindungan hukum menurut Moch Isnaeni. Berdasarkan atas sumbernya perlindungan hukum terbagi dua, yaitu perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal. Pada dasarnya perlindungan hukum internal merupakan jaminan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menetapkan pernyataan-pernyataan kesepakatan, dengan tujuan agar kepentingan para pihak

¹²² Juli Moertiono, *Op Cit*, h. 59.

dipertimbangkan berdasarkan kesepakatan dengan berusaha mencegah berbagai macam bahaya dengan mengajukan syarat-syarat yang dirangkum dalam pemahaman, maka dengan syarat ini pihak-pihak tersebut mendapatkan jaminan hukum yang setara. Jaminan hukum dapat diakui oleh para pihak-pihak jika kedudukannya setara karena memiliki kekuatan pertukaran yang adil. Berdasarkan prinsip kebebasan kontraktual, setiap pihak yang membuat kontrak memiliki kebebasan untuk menyatakan keinginannya sesuai dengan kepentingannya. Perlindungan hukum ini digunakan oleh para pihak untuk membuat klausul perjanjian sehingga masing-masing pihak dapat dengan mudah memperoleh perlindungan hukum atas inisiatifnya sendiri.¹²³ Berkaitan dengan hal tersebut guna melindungi harta berupa rumah yang dibeli secara kredit sebelum melangsungkan perkawinan dapat dibuatlah suatu perjanjian perkawinan, agar tidak terjadi percampuran harta yang dibawa sebelum perkawinan yang dibeli secara kredit.

Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan keadilan salah satunya penegakan keadilan. Agar mencapai tujuan perlindungan hukum yang berkeadilan yang artinya tidak memberatkan salah satu pihak melainkan seimbang. Dalam ruang lingkup internal antara debitur dengan pasangannya maka perlindungan yang tepat untuk hak dan kewajiban dalam ruang lingkup internal antara debitur dengan pasangannya adalah perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan merupakan salah satu sarana untuk melindungi harta bawaan debitur terhadap harta bawaan pasangannya, sehingga harta bawaan debitur tidak melebur begitu saja menjadi harta bersama. Tetapi kepemilikan harta ketika sebelum menikah tetap dimiliki debitur dan sebaliknya harta sebelum menikah yang dibawa masuk dalam perkawinan oleh pihak pasangan debitur tetap milik pasangan debitur. Perjanjian perkawinan merupakan suatu perjanjian yang dibuat sebelum pernikahan dan mengikat kedua belah pihak, yaitu calon suami dan istri. bahwa perjanjian perkawinan hanya sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti tidak bertentangan dengan hukum, agama, kesusilaan, atau asas-asas

¹²³ Moch. Isnaeni, *Op.Cit*, h. 159

kesusilaan. Fungsi perjanjian perkawinan adalah mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak serta membahas isu-isu terkait harta, nafkah, dan hak waris dalam pernikahan. Dengan adanya perjanjian perkawinan, kedua belah pihak dapat memastikan tercapainya kesepakatan yang saling menguntungkan serta menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam pernikahan.¹²⁴

Kesepakatan bersama antara calon suami dan istri dalam membuat perjanjian perkawinan tergambar dalam konteks ini. Implikasinya adalah bahwa apa yang diinginkan oleh calon suami juga diinginkan oleh calon istri, dan sebaliknya. Persetujuan yang diberikan oleh pihak lain dalam perjanjian dapat diartikan sebagai persetujuan terhadap apa yang telah disepakati. Kesepakatan ini merupakan hasil pertemuan dari dua kehendak, di mana satu pihak mengisi kebutuhan atau keinginan dari pihak lainnya melalui wasiat.¹²⁵ Pada umumnya, mengadakan perjanjian perkawinan memiliki persamaan dengan mengadakan perjanjian lain baik dari segi bentuk maupun isi. Kedua belah pihak diberikan kebebasan yang sangat luas dalam hal ini, kecuali terdapat satu atau dua larangan yang telah diatur dalam undang-undang dan berasal dari ketentuan yang telah ditetapkan.¹²⁶ Larangan tersebut bertujuan agar perjanjian tidak melanggar ketertiban umum atau norma kesusilaan. Dengan demikian, para pihak, yaitu calon suami dan istri, dapat membuat akad nikah sesuai dengan keinginan masing-masing. Misalnya, mereka dapat mengatur tentang pengelolaan harta benda, perawatan dan perlindungan anak, larangan terhadap kekerasan, dan berbagai hal lainnya.

Konteks dalam perjanjian perkawinan hendaknya calon suami istri harus secara tepat menentukan tujuan akad. Hilman Hadikusuma berpendapat bahwa objek tertentu harus dipenuhi dalam perjanjian perkawinan agar adanya kejelasan dalam menggambarkan tujuan perjanjian sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat dilaksanakan.¹²⁷ Selain itu penentuan objek diperuntukkan agar harta bawaan debitur tidak tercampur dengan harta bawaan pasangannya. Maka penentuan kredit

¹²⁴ John Kenedi, *Analisis Fungsi Dan Manfaat Perjanjian Perkawinan*, (Yogyakarta : samudra biru, 2018), h. 42.

¹²⁵ J.Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1997), h. 128.

¹²⁶ R. Subekti, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1997), h. 37.

¹²⁷ Hilman Hadi Kusuma, *Pokok-Pokok Hukum Perkawinan*, (Bandung : Eresca, 2010), h.

rumah KPR sebagai harta bawaan yang dimiliki debitur dapat dicantumkan dalam perjanjian perkawinan, dan apabila angsurannya dilakukan dengan harta bersama maka juga harus ditentukan periode dan besaran angsuran yang nantinya akan dibagi secara seimbang atas dasar sebagai harta bersama. sehingga keadilan yang merupakan tujuan dari perlindungan hukum tercapai, tidak hanya untuk melindungi debitur tetapi juga pasangan debitur terkait Kredit Rumah KPR.

3.3 Konsep Perlindungan Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Dilangsungkannya Perkawinan

Harta perkawinan suami istri pada dasarnya mencakup harta bawaan yang dibawa oleh suami dan istri dalam perkawinan serta harta yang diperoleh selama perkawinan (harta bersama). Undang-Undang Perkawinan mengikuti konsep pemisahan harta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35, yang membedakan harta dalam perkawinan menjadi harta bersama dan harta bawaan. Harta bersama diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menjelaskan bahwa harta bersama terdiri dari: a) Harta yang diperoleh selama perkawinan; b) Harta yang diterima sebagai hadiah atau warisan, jika ditentukan; c) Hutang yang timbul selama perkawinan, kecuali yang merupakan harta pribadi masing-masing dari suami dan istri. Menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dalam hal harta bersama, baik suami maupun istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Ketika terjadi perceraian, harta bersama biasanya dibagi secara proporsional antara suami dan istri, namun jika perkawinan berakhir karena kematian salah satu pihak, harta bersama tetap berada di bawah kekuasaan pasangan yang masih hidup.¹²⁸

Pasal 35 ayat (1) UUP menegaskan bahwa seluruh harta yang diperoleh dalam masa perkawinan menjadi harta bersama. Selanjutnya, pada ayat (2) menegaskan tetap adanya harta bawaan atau harta pribadi masing-masing suami istri dan tidak menjadi harta bersama, kecuali mereka memperjanjikan lain. Harta bawaan atau harta pribadi menurut ayat (2) ini adalah harta yang diperoleh dari warisan dan/atau

¹²⁸ Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Bandung:Tarsito, 1984), h. 45.

hadiah pihak ketiga kepada salah seorang suami atau istri. Dalam pemahaman yang lebih luas, harta-harta yang diperoleh sebelum maupun setelah perkawinan tetap menjadi harta pribadi masing-masing termasuk, namun tidak terbatas pada harta-harta yang berasal dari hibah, wasiat, warisan, dan/atau harta benda lain yang sumber pembeliannya berasal dari harta-harta yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan.

Salah satu penekanan penting dalam menentukan harta bersama adalah norma yang menyatakan "harta diperoleh selama dalam perkawinan". Harta bersama dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh dari usaha bersama antara suami istri. Usaha bersama dalam hal ini berarti bahwa baik permodalan maupun hasil yang diperoleh sepenuhnya diperoleh selama dalam masa perkawinan. Usaha bersama antara suami istri dapat terlaksana dalam beberapa bentuk/dinamika. Pertama, suami bekerja sesuai kemampuannya sementara istri mendukung penuh suami dengan mengurus urusan rumah tangga sebaik-baiknya. Kedua, masing-masing suami dan istri bekerja bersama dan/atau mencari nafkah menurut profesi masing-masing yang hasilnya menjadi harta bersama suami dan istri tersebut.

Harta-harta yang diperoleh sebelum perkawinan yang kemudian menjadi modal atau sumber pendanaan membeli harta dalam masa perkawinan berikutnya, tetap menjadi harta pribadi masing-masing. Pengecualian terhadap hal ini hanya jika antara suami dan istri sepakat, baik secara lisan maupun dalam suatu perjanjian perkawinan secara tertulis bahwa harta-harta bawaan yang dikehendaki melebur menjadi harta bersama. Pencampuran harta menjadi harta bersama sebagaimana dijelaskan tersebut di atas terjadi demi hukum yang artinya bahwa sesaat setelah perkawinan terjadi, maka saat itu pula harta bersama ada dan mengikat suami istri tersebut.

Dalam konteks pencampuran harta dalam perkawinan, bahwa meskipun pencampuran harta terjadi secara otomatis, hal ini tidak berarti bahwa kondisi tersebut tidak dapat dihindari atau dikecualikan. Hukum perkawinan, yang merupakan bagian dari hukum positif, memberikan solusi dengan memperbolehkan pembuatan perjanjian perkawinan yang secara jelas memisahkan harta suami dan

istri dalam perkawinan.¹²⁹ Dengan adanya perjanjian perkawinan, pasangan suami dan istri dapat menentukan dan mengatur secara spesifik bagaimana harta mereka akan dipisahkan dan dikelola selama perkawinan. Perjanjian perkawinan ini memberikan fleksibilitas dan kebebasan kepada pasangan untuk mengatur hak dan kewajiban finansial mereka sesuai dengan keinginan dan kebutuhan masing-masing.

Perjanjian demikian membawa akibat hukum adanya pemisahan harta antara suami dan istri. Eksistensi perjanjian perkawinan ditegaskan dalam Pasal 29 UUP. Perjanjian perkawinan dibuat sebelum calon suami dan calon istri menikah dan dilakukan (dicatat) di hadapan pencatat perkawinan. Mengenai objek atau peruntukan perjanjian perkawinan, disebutkan secara implisit dalam Pasal 35 ayat (2) UUP dengan adanya klausul sepanjang para pihak tidak menentukan lain." Ketentuan ini menyiratkan bahwa para pihak, sebelum terjadinya perkawinan dapat membuat suatu perjanjian tertulis mengenai pencampuran dan pemisahan harta benda yang diperoleh keduanya baik sebelum maupun setelah terjadinya perkawinan. Dihubungkan dengan Pasal 139 KUH Perdata, perjanjian perkawinan merupakan *Premarital Agreement*, yaitu perjanjian yang dibuat sebelum terjadinya perkawinan antara calon suami dan calon istri.

Norma ini menjadi acuan selama sekian puluh tahun atau sejak berlakunya UUP, di mana setiap calon suami istri yang akan menikah wajib membuat perjanjian perkawinan sebelum terjadinya perkawinan. Tidak dibenarkan perjanjian perkawinan dibuat oleh mereka setelah terjadinya perkawinan.¹³⁰ Salah satu dasar pikir mengapa perjanjian perkawinan wajib dibuat sebelum perkawinan adalah agar para pihak telah terlebih dahulu memiliki acuan dalam pengelolaan harta-harta benda dalam perkawinan. Selain itu pembuatan perjanjian perkawinan sebelum perkawinan juga dimaksudkan untuk menghindari adanya iktikad tidak baik dari salah seorang diantara suami istri yang mungkin ada jika perjanjian perkawinan dibuat setelah perkawinan. Misalnya, suami atau istri melihat adanya peluang untuk

¹²⁹ Eva Dwinopianti, *Op.Cit*, h. 18

¹³⁰ *Ibid*, h. 49

memperoleh harta yang lebih banyak, sehingga ia menawarkan perjanjian perkawinan setelah perkawinan.

Perjanjian perkawinan, menurut sifatnya ditujukan sebagai wadah bagi suami dan istri untuk mengatur pencampuran dan pemisahan harta. Perjanjian perkawinan, sejatinya tidak berkenaan dengan hal-hal lain dalam perkawinan selain "manajemen harta benda perkawinan". Namun demikian, tidak menutup kemungkinan perjanjian perkawinan dalam praktik mencakup pula hal-hal seperti pembebanan nafkah dan lainnya. Perjanjian perkawinan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh sepasang calon suami istri dihadapan notaris yang pada pokoknya berisi kesepakatan calon suami dan calon istri untuk membuat pemisahan atas harta benda mereka masing-masing dalam perkawinan mereka kelak. Implikasi dari perjanjian perkawinan ini semua harta baik yang diperoleh sebelum maupun selama berlangsungnya perkawinan tetap menjadi milik masing-masing suami dan istri. Ini juga berlaku terhadap utang piutang yang muncul dalam perkawinan tetap menjadi beban bagi masing-masing suami dan istri.¹³¹

Harta materiil berupa rumah dengan kredit disinggung pada Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 32 ayat (2) yaitu rumah tempat kediaman sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini ditentukan oleh suami-istri secara bersama. Kondisi saat ini ketika tempat kediamannya dimiliki dengan secara Kredit melalui program KPR, kemudian sepasang suami-istri memutuskan untuk bercerai, maka terhadap harta tersebut harus ditentukan pembagiannya. Dalam ketentuan Pasal ini penentuan kediaman yaitu rumah dengan menggunakan cara kredit masih belum ditentukan secara jelas apabila melihat pada redaksi kalimat "ditentukan oleh suami isteri bersama", dalam kalimat ini hanya dapat dimaknai penentuan tempat kediaman saja, namun ketika melihat kondisi saat ini sebgain besar pasangan suami istri memilih berkediaman di rumah KPR. Mengingat bahwa peraturan perundang-undangan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian kapan peraturan tersebut dapat berdampak

¹³¹ Eva Dwinopianti. *Implikasi dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 6 X/2015 terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Setelah Kawin yang Dibuat di Hadape Notaris*, Lex Renaissance. No. 1. Vol. 2, 2017, h. 18.

pada perilaku manusia, maka individu, kelompok, dan organisasi wajib tunduk dan berada dalam batasan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tersebut. Prinsip kepastian ini harus dijunjung tinggi dalam setiap proses pembuatan peraturan perundang-undangan guna mewujudkan rasa keadilan dan membangun ketertiban yang sejalan dengan hukum.¹³²

Kepastian adalah sifat yang tidak dapat terlepas dari hukum, khususnya perundang-undangan atau hukum tertulis. Hukum yang tidak memiliki nilai kepastian maka akan kehilangan tujuannya karena tidak lagi dapat digunakan untuk mengatur perilaku setiap orang. Kepastian memiliki banyak konotasi, antara lain kejelasan, ketiadaan penafsiran yang berbeda, ketiadaan konflik, dan kemampuan untuk diterapkan. Hukum harus diterapkan secara tegas dalam masyarakat dan bersifat terbuka sehingga setiap orang dapat memahami apa yang dimaksud dengan ketentuan hukum. Satu aturan tidak dapat bertentangan dengan yang lain sedemikian rupa sehingga menjadi sumber ketidakpastian. Kondisi diperlukan untuk menetapkan nilai kejelasan dalam hukum adalah melalui pemenuhan delapan prinsip yang disebut oleh Lon Fuller :¹³³

1. Prinsip Keberadaan Hukum (*The Principle of the Rule of Law*): Hukum harus ada dan dapat diakses oleh semua orang. Tidak ada tindakan sewenang-wenang atau kekuasaan absolut.
2. Prinsip Publisitas (*The Principle of Publicity*): Hukum harus diumumkan secara terbuka dan transparan, sehingga setiap orang dapat mengetahui aturan yang berlaku.
3. Prinsip Prospektif (*The Principle of Prospective*): Hukum harus diterapkan ke depan dan tidak dapat digunakan untuk menghukum tindakan yang telah dilakukan sebelum aturan tersebut berlaku.
4. Prinsip Kejelasan (*The Principle of Clarity*): Hukum harus ditulis dengan bahasa yang jelas dan dapat dipahami oleh orang yang berkepentingan.

¹³² Nyoman Gede Remaja, *Makna Hukum Dan Kepastian Hukum*, Universitas Brawijaya, Malang, Kertha Wisdya, Vol 2, No 1 2014, h.1.

¹³³ *Ibid.* h.21

5. Prinsip Tidak Bertentangan (*The Principle of Non-Contradiction*): Hukum tidak boleh saling bertentangan antara satu aturan dengan aturan lainnya.
6. Prinsip Tidak Berlaku Surut (*The Principle of Non-Retroactivity*): Hukum tidak boleh diterapkan secara surut atau mengubah konsekuensi hukum dari tindakan yang telah dilakukan sebelumnya.
7. Prinsip Konsistensi (*The Principle of Consistency*): Hukum harus konsisten dan tidak boleh berubah-ubah secara sewenang-wenang.
8. Prinsip Kesesuaian (*The Principle of Congruence*): Hukum harus sesuai dengan norma-norma sosial yang ada dalam masyarakat.

Apabila nilai kepastian hukum dikorelasikan kepada Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 32 ayat (2) bahwa bunyi redaksi kalimat Rumah tempat kediaman yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan oleh suami isteri bersama. Penentuan bersama dalam Pasal ini bukan hanya dipahami sebagai penentuan tempat tinggal, tetapi dalam perkembangannya penentuan tempat tinggal dilakukan oleh suami istri dengan tinggal di rumah KPR. Sehingga “ditentukan bersama Suami Istri bersama “saat ini dalam perkembangan bukan hanya soal penentuan tempat kediaman tetapi juga penentuan bagaimana nantinya rumah yang ditempati yang merupakan harta perkawinan yang harus ditentukan bersama juga oleh suami istri untuk pembagiannya. Maka merujuk pada ketentuan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 29 yaitu perlu adanya penyuluhan yang lebih terhadap kedua calon mempelai yang akan melangsungkan perkawinan tentang pentingnya suatu perjanjian Kawin khususnya untuk penentuan pembagian rumah kediaman yang didapatkan dengan KPR.

Oleh karena itu, diperlukan pedoman yang jelas untuk menciptakan norma-norma yang baik. Secara khusus, diperlukan aturan-aturan yang mengarahkan proses pembentukan peraturan perundang-undangan, serta asas-asas yang mengatur sistematika peraturan, dan ketentuan mengenai efektivitas atau saat berlakunya

suatu peraturan.¹³⁴ Van der Vlies yang merupakan ilmuwan hukum membagi asas dalam pembentukan peraturan yang patut menjadi dua kategori, yaitu asas formal dan asas materiil.¹³⁵ Asas formal berkaitan dengan proses atau cara pembentukan peraturan, sedangkan asas materiil berkaitan dengan substansi atau isi dari peraturan itu sendiri.

1. Asas formal menekankan pada tahapan-tahapan dan prosedur yang harus diikuti dalam pembentukan peraturan. Hal ini termasuk proses legislasi, termasuk pembahasan, pengesahan, dan publikasi peraturan. Asas formal memastikan bahwa peraturan dibentuk secara transparan, melibatkan partisipasi publik, dan sesuai dengan mekanisme yang telah ditetapkan. Di sisi lain, asas materiil menitikberatkan pada substansi atau isi dari peraturan. Asas ini mencakup keadilan, kepastian hukum, dan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat.
2. Asas materiil mengharuskan peraturan memperhatikan prinsip-prinsip moral, etika, keadilan, dan keseimbangan kepentingan. Dalam hal ini, peraturan haruslah berdasarkan pada nilai-nilai yang diakui dan dihormati oleh masyarakat. Pembagian asas formal dan asas materiil ini membantu dalam menyusun peraturan yang baik dan layak. Asas formal memastikan bahwa peraturan dibentuk melalui proses yang demokratis dan terstruktur, sementara asas materiil memastikan bahwa peraturan tersebut mencerminkan nilai-nilai yang diinginkan dan dihormati oleh masyarakat. Dengan mengikuti kedua asas ini, pembentukan peraturan dapat dilakukan secara efektif dan sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan masyarakat.

Adapun dasar pembentukan peraturan perundang-undangan disebutkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan bahwa: Dalam menyusun Peraturan

¹³⁴Tanto Lailam, *Modul Praktek Penyusun Perundang-Undangan*, (Yogyakarta:Laboratorium Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMY), h.29

¹³⁵ *Ibid*

Perundang-undangan harus dilandasi prinsip pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang meliputi :¹³⁶

1. Kejelasan Tujuan;

Prinsip Kejelasan Tujuan dalam pembuatan Peraturan Perundang-undangan mengacu pada kebutuhan untuk memiliki tujuan yang jelas dan terdefinisi dengan baik dalam setiap peraturan yang dibuat. Prinsip ini menuntut agar peraturan memiliki ketegasan mengenai apa yang ingin dicapai atau diatur oleh aturan tersebut. Dengan prinsip Kejelasan Tujuan, peraturan perundang-undangan harus menyediakan panduan yang jelas mengenai apa yang diharapkan dari pelaksanaan peraturan tersebut. Hal ini mencakup penjelasan tujuan, sasaran, atau hasil yang ingin dicapai dengan diberlakukannya peraturan tersebut. Tujuan tersebut harus diungkapkan dengan jelas dan mudah dipahami oleh pihak yang terkait. Kejelasan Tujuan dalam peraturan perundang-undangan penting untuk memastikan bahwa peraturan tersebut dapat diterapkan secara efektif dan konsisten. Dengan memiliki tujuan yang jelas, akan lebih mudah bagi para pelaku hukum dan masyarakat umum untuk memahami dan mengikuti ketentuan yang terkandung dalam peraturan tersebut. Prinsip ini juga meminimalisir kemungkinan penafsiran yang berbeda-beda dan memastikan kepastian hukum.

2. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;

Prinsip Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat dalam pembuatan Peraturan Perundang-undangan menekankan pentingnya memiliki lembaga atau pejabat yang memiliki kewenangan dan kapabilitas yang sesuai untuk menghasilkan peraturan yang baik dan berkualitas. Prinsip ini menegaskan bahwa proses pembuatan peraturan perundang-undangan harus dilakukan oleh lembaga atau pejabat yang memiliki wewenang, pengetahuan, dan keahlian yang relevan terkait dengan materi hukum yang diatur dalam peraturan tersebut. Lembaga atau pejabat tersebut harus memiliki otoritas yang sah untuk membuat keputusan dan mempunyai kredibilitas serta independensi dalam melaksanakan

¹³⁶ Lihat Pasal 5 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

tugasnya. Dengan menerapkan prinsip Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, diharapkan proses pembuatan peraturan perundang-undangan dapat berjalan dengan baik dan menghasilkan peraturan yang berkualitas. Lembaga atau pejabat yang tepat akan memastikan bahwa proses pembuatan peraturan dilakukan secara profesional, transparan, dan akuntabel.

3. Kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan.

Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan merupakan prinsip penting dalam pembuatan Peraturan Perundang-undangan. Prinsip ini menekankan bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan kesesuaian antara jenis peraturan, hierarki atau tingkatan peraturan, serta materi atau isi yang diatur dalam peraturan tersebut.

- a. Jenis Peraturan: Prinsip ini mengharuskan peraturan perundang-undangan disesuaikan dengan jenis peraturan yang tepat sesuai dengan kebutuhan dan tujuan hukum yang ingin dicapai. Misalnya, ada peraturan perundang-undangan yang berbentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah, peraturan presiden, atau peraturan lainnya. Setiap jenis peraturan memiliki karakteristik dan kewenangan yang berbeda, sehingga peraturan yang dibuat harus sesuai dengan jenis yang ditetapkan.
- b. Hierarki Peraturan: Prinsip ini menekankan bahwa peraturan perundang-undangan harus berada dalam hierarki yang tepat, yaitu mengikuti tingkatan atau struktur hierarki hukum yang berlaku di negara tersebut. Misalnya, peraturan yang memiliki tingkat hierarki yang lebih tinggi, seperti undang-undang, harus lebih kuat secara hukum dibandingkan dengan peraturan yang memiliki tingkat hierarki yang lebih rendah, seperti peraturan pemerintah atau peraturan daerah. Hierarki peraturan ini penting untuk menentukan keabsahan, kekuatan, dan kewenangan peraturan dalam sistem hukum. Berikut adalah hierarki perundang-undangan yakni :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
 - d. Peraturan Pemerintah;
 - e. Peraturan Presiden;
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
- c. Materi Muatan: Prinsip ini menunjukkan bahwa materi atau isi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan ruang lingkup yang telah ditentukan. Misalnya, jika suatu peraturan mengatur tentang lingkungan hidup, maka materi yang diatur harus terkait dengan lingkungan hidup, bukan mengenai hal-hal lain yang tidak relevan. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa peraturan memiliki fokus dan kejelasan dalam mengatur aspek yang spesifik sesuai dengan kebutuhan hukum yang ada.
4. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- Kedayagunaan dan kehasilgunaan merupakan dua prinsip penting dalam pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan tujuan dan manfaat yang ingin dicapai melalui regulasi tersebut.
- a. Kedayagunaan: Prinsip kedayagunaan menekankan bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memiliki manfaat atau kegunaan yang nyata bagi masyarakat atau pihak-pihak yang terlibat. Peraturan harus dirancang dan diarahkan untuk memberikan manfaat yang signifikan dalam memecahkan masalah atau mengatur aspek tertentu dalam masyarakat. Tujuan utama dari prinsip ini adalah agar peraturan tidak hanya menjadi teori atau konsep hukum semata, tetapi juga memiliki dampak positif yang nyata dan berguna dalam kehidupan sehari-hari.¹³⁷

¹³⁷ Yusdianto, "Partisipasi Masyarakat dalam Pembentukan Program Legislasi Daerah", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 5 No. 2, Mei – Agustus 2012, h.. 143

- b. **Kehasilgunaan:** Prinsip kehasilgunaan menekankan bahwa peraturan perundang-undangan harus dapat diimplementasikan secara efektif dan efisien dalam praktiknya. Peraturan haruslah praktis dan mampu memberikan solusi yang tepat dan layak untuk masalah yang dihadapi. Prinsip ini mempertimbangkan aspek implementasi, penegakan hukum, serta kemudahan dalam memahami dan melaksanakan ketentuan yang ada. Kehasilgunaan peraturan juga mencakup aspek kejelasan, keterpaduan, dan kemampuan adaptasi terhadap perubahan lingkungan atau kondisi yang berkembang.¹³⁸

5. Kejelasan rumusan;

Menurut Montesquieu, kejelasan hukum merupakan salah satu prinsip penting dalam menjaga kebebasan dan keadilan dalam suatu negara. Ia berpendapat bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang agar mereka dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka, serta tahu apa yang diharapkan dari mereka dalam konteks hukum. Dalam kaitannya dengan kejelasan rumusan, Montesquieu mengemukakan bahwa hukum harus ditulis dengan bahasa yang sederhana dan jelas, serta menghindari penggunaan istilah atau frasa yang ambigu atau berbelit-belit. Ia menekankan bahwa hukum harus mudah dipahami oleh semua orang tanpa perlu interpretasi yang rumit atau penafsiran yang berbeda-beda. Dengan prinsip kejelasan rumusan, Montesquieu menginginkan adanya kepastian hukum yang dapat melindungi hak-hak individu dan mencegah penyalahgunaan kekuasaan. Prinsip ini mencerminkan pentingnya transparansi, keterbacaan, dan kejelasan dalam merumuskan hukum agar tidak ada kesenjangan informasi atau penafsiran yang salah.¹³⁹

6. Keterbukaan.

Prinsip keterbukaan dalam konteks pembuatan peraturan perundang-undangan mengacu pada transparansi dan aksesibilitas informasi terkait dengan proses pembuatan peraturan tersebut. Prinsip ini menekankan pentingnya

¹³⁸ *Ibid*, h.. 145

¹³⁹ *Ibid*, h.. 128

memberikan akses yang luas dan mudah kepada masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang sedang dibahas atau telah ditetapkan. Dengan menerapkan prinsip keterbukaan, proses pembuatan peraturan perundang-undangan dilakukan secara terbuka dan partisipatif. Informasi mengenai rancangan peraturan, pertemuan atau diskusi terkait, dan dokumen terkait lainnya harus tersedia dan dapat diakses oleh publik. Tujuannya adalah agar masyarakat memiliki pemahaman yang memadai tentang rencana atau perubahan peraturan, sehingga mereka dapat memberikan masukan, pendapat, atau tanggapan terhadapnya.¹⁴⁰

Berdasarkan uraian di atas, guna menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi warga negara terkait dengan debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan dengan melakukan upaya pembaruan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Maka dengan adanya rumusan pembaruan undang-undang yang diuraikan di atas diharapkan terjadinya transformasi dan harmonisasi antara peraturan yang sebelumnya telah mengatur tentang harta bawaan dan harta bersama.

Adapun konsep hukum kedepan haruslah ada pembaruan pada Pasal 32 ayat (2) UU Perkawinan yaitu dengan memberikan point tambahan penentuan rumah kediaman yang didapatkan dengan KPR. terkait penentuan pembagian atas harta perkawinan Kredit Rumah KPR yaitu sebelum dilaksanakannya perkawinan dan ketika berlangsungnya perkawinan. Sehingga konsep tujuan hukum itu tercapai bahwa hukum adalah memberikan kemanfaatan dalam kehidupan bermasyarakat. kemanfaatan yang diartikan sebagai tujuan hukum yang harus ditunjukkan pada sesuatu yang berfaedah atau memiliki manfaat. Hukum pada hakikatnya bertujuan untuk menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan bagi orang banyak. Bahwa negara dan hukum diciptakan untuk manfaat sejati yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

Dalam mencapai tujuan hukum, Gustav Radbruch mengemukakan bahwa

¹⁴⁰ Sirajuddin, dkk, *Legislative Drafting; Pelembagaan Metode Partisipatif dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, (Malang: MCW dan YAPPIKA, 2007, hal. 187.

perlu diterapkan prinsip prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan dalam kenyataannya, sering terjadi benturan antara nilai-nilai tersebut. Nilai pertama, keadilan, merujuk pada prinsip kesetaraan, kebebasan, dan perlakuan yang adil bagi setiap individu dalam sistem hukum. Keadilan berfokus pada pemenuhan hak-hak individu dan penyelesaian sengketa dengan cara yang adil dan setara bagi semua pihak terlibat. Nilai kedua, kemanfaatan, mengacu pada tujuan praktis dan manfaat yang dapat diperoleh dari hukum. Prinsip kemanfaatan menekankan pentingnya mencapai kebaikan umum, kesejahteraan sosial, dan efisiensi dalam sistem hukum. Tujuan ini mencakup pemenuhan kebutuhan masyarakat, perlindungan terhadap kejahatan, dan kemajuan sosial secara keseluruhan. Nilai ketiga, kepastian hukum, mengacu pada kejelasan, kepastian, dan kestabilan hukum. Prinsip ini menekankan pentingnya memiliki aturan hukum yang jelas dan dapat diprediksi, sehingga individu dan masyarakat dapat mengatur tindakan mereka dengan keyakinan dan dapat mengandalkan perlindungan hukum yang konsisten.¹⁴¹

Dalam praktiknya, terkadang terjadi benturan antara nilai-nilai tersebut. Misalnya, dalam situasi tertentu, penegakan keadilan mungkin mengorbankan kemanfaatan praktis atau kepastian hukum. Sebaliknya, terlalu mengutamakan kemanfaatan atau kepastian hukum bisa mengorbankan keadilan. Oleh karena itu, Gustav Radbruch berpendapat bahwa dalam menghadapi benturan nilai-nilai tersebut, prinsip prioritas harus diterapkan. Artinya, dalam situasi konflik, keadilan hukum harus diberikan prioritas utama, diikuti oleh kemanfaatan dan kepastian hukum. Ini berarti bahwa, dalam situasi yang tidak dapat diselesaikan dengan cara yang adil, pertimbangan kemanfaatan atau kepastian hukum harus dikorbankan demi mencapai keadilan yang lebih tinggi. Dengan demikian, penggunaan prinsip prioritas ini diharapkan dapat membantu menyelesaikan dilema dan konflik nilai dalam mencapai tujuan hukum yang lebih luas. Prinsip ini menunjukkan pentingnya menjaga keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam

¹⁴¹ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo 2012), h.123.

membangun sistem hukum yang lebih adil dan berfungsi dengan baik.¹⁴²

Dalam tujuan hukum yang bertumpu pada nilai kemanfaatan atas dibentuknya hukum merupakan penganut aliran utilitarianisme yang salah satu tokohnya adanya John Stuart Mill. John Stuart Mill mengemukakan nilai kemanfaatan (utilitarianism) sebagai salah satu tujuan hukum. Menurut Mill, tujuan utama hukum adalah untuk menciptakan kebahagiaan dan kesejahteraan yang maksimal bagi sebanyak mungkin individu dalam masyarakat. Mill berpendapat bahwa tindakan atau kebijakan hukum yang benar adalah yang menghasilkan konsekuensi yang paling bermanfaat atau memberikan keuntungan terbesar bagi sebanyak mungkin orang. Dalam konteks hukum, hal ini berarti bahwa hukum harus mampu memberikan manfaat dan meningkatkan kesejahteraan sosial secara keseluruhan.¹⁴³

Pendekatan utilitarianisme dalam hukum berfokus pada dampak sosial dari peraturan hukum dan bagaimana peraturan tersebut dapat memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas. Pada dasarnya, nilai kemanfaatan dalam hukum mengukur efektivitas suatu peraturan hukum berdasarkan sejauh mana peraturan tersebut dapat meningkatkan kualitas hidup dan kebahagiaan individu serta masyarakat. Dalam pandangan Mill, nilai kemanfaatan tidak boleh mengorbankan hak asasi individu atau prinsip-prinsip keadilan. Kemanfaatan diartikan sebagai manfaat bersama yang dihasilkan dari kebebasan individu yang terjaga dan adil. Dalam konteks hukum, nilai kemanfaatan menjadi pertimbangan dalam pembentukan kebijakan hukum dan pengambilan keputusan hukum. Hukum harus bertujuan untuk mencapai manfaat yang maksimal bagi sebanyak mungkin orang dan mempertimbangkan konsekuensi positif dari tindakan hukum tersebut. Secara keseluruhan, nilai kemanfaatan dalam pandangan John Stuart Mill menjadi salah satu tujuan hukum yang penting, di mana hukum diharapkan mampu menciptakan kebahagiaan, kesejahteraan, dan manfaat yang maksimal bagi individu dan

¹⁴² Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2007), h. 20.

¹⁴³ H.R Otje Salman, S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2010), h 44.

masyarakat.¹⁴⁴

Jika dikorelasikan dengan konsep kedepan bahwa perubahan atas Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan pada Pasal 32 ayat (2) akan lebih dekat mencapai nilai kemanfaatan dengan keberadaan hukum sesuai dengan tujuan. Sesuai dengan stuart mill kemukakan dengan tercapainya kesejahteraan umat manusia maka mendekati pada nilai keadilan. Standart keadilan yang didasarkan pada nilai kegunaan suatu hukum yang diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan adanya perubahan atas Pasal 32 ayat (2) dengan menambahkannya poin penentuan kediaman dengan hasil Kredit Rumah KPR sebelum Perkawinan dan ketika berlangsungnya perkawinan memberikan nilai kegunaan hukum dengan keadaan dinamika masyarakat saat ini.

Rumusan pembagian kredit rumah KPR harus dijelaskan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) yaitu terkait dengan Kredit Rumah KPR yang dilakukan oleh salah satu pasangan suami atau istri sebelum menikah, dengan mengingat konsep harta bawaan. Dalam konteks hukum perkawinan, terdapat dua konsep penting yang perlu dipahami, yaitu harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan mengacu pada harta yang dikuasai oleh masing-masing pemiliknya, baik itu suami atau istri. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menegaskan bahwa suami atau istri memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Dalam konteks ini, baik KUH Perdata maupun Undang-Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974 sama-sama berlaku bagi semua individu, yang berarti setiap orang harus tunduk pada kedua undang-undang tersebut. Ini menunjukkan pentingnya mematuhi peraturan dan ketentuan hukum yang mengatur hak dan kewajiban terkait harta benda dalam perkawinan. Selain itu, terdapat pula konsep harta bersama yang perlu dipahami. Harta bersama merujuk pada harta yang secara otomatis menjadi milik bersama suami dan istri sejak terjadinya perkawinan, kecuali ada perjanjian pemisahan harta sebelum atau pada

¹⁴⁴ Amiruddin & Zainuddin, *Pengantar Metode penelitian hukum*, 2004, raja grafindo persada

saat perkawinan dilaksanakan. Ini berarti bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan akan dianggap sebagai harta bersama, kecuali ada perjanjian yang menentukan sebaliknya. Penting untuk memahami perbedaan antara KUH Perdata dan UU Perkawinan terkait pengertian harta bersama. Pengertian ini digunakan untuk membandingkan atau memperjelas artinya, sehingga dapat menghindari kebingungan dalam pengaturan harta bersama. Dengan pemahaman yang jelas tentang konsep harta bawaan dan harta bersama, para pihak dalam perkawinan dapat menentukan hak dan kewajiban mereka terkait harta benda, serta menjaga kepastian hukum dalam hubungan perkawinan.¹⁴⁵

Konsep ini dapat dipahami bahwa segala keseluruhan harta yang didapatkan sebelum pernikahan maka termasuk harta bawaan. Mengingat Rumah KPR merupakan harta kekayaan dengan Fasilitas kredit sehingga dapat dipahami bahwa nama subjek hukum yang tercantum melakukan akad perjanjian kredit Rumah KPR adalah pemiliknya, terlepas perihal nantinya Kredit Rumah KPR akan dibawa masuk dalam hubungan perkawinan. Selain itu juga mengingat Kredit Rumah KPR berwujud dalam bentuk perjanjian kredit sehingga subjek hukum yang tercantum dalam perjanjian itu memiliki tanggung jawab hukum terhadap Kreditur yaitu pemenuhan prestasi untuk pembayaran angsuran Kredit Rumah KPR. Sehingga apabila terjadi perceraian maka harus dikualifikasikan dulu angsuran Kredit Rumah KPR menggunakan harta bawaan atau harta bersama. Ketika menggunakan harta bersama maka angsuran inilah yang akan dibagi, karena dalam angsuran ini yang merupakan harta yang didapat ketika berlangsung perkawinan sehingga angsuran Kredit Rumah KPR harus dibagi secara seimbang antara suami dan istri.

Namun berbeda rumusan ketika Kredit Rumah KPR dilakukan ketika berlangsungnya perkawinan. Dalam permohonan Kredit Rumah KPR harus adanya persetujuan Suami atau istri, dikarenakan keduanya yang menjadi debitur dalam Perjanjian Kredit Rumah KPR. Sehingga beban pemenuhan prestasinya ditanggung keduanya antara suami atau istri, sehingga Kredit Rumah KPR merupakan Harta

¹⁴⁵ Evi Djuniarti, *hukum harta bersama ditinjau dari perspektif undang-undang perkawinan dan kuh perdata*, Kemenkumham, Jakarta, De Jure, Vol 17, No 14, 2017, h.449.

bersama. Mengingat Pasal 119 KUH Perdata menentukan bahwa, mulai saat perkawinan dilangsungkan, secara hukum berlakulah kesatuan bulat antara kekayaan suami-istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan dengan ketentuan lain.

Dalam perkawinan, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait dengan konsep harta bawaan dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Harta bawaan merujuk pada harta yang dimiliki oleh individu sebelum pernikahan, yang secara hukum tidak termasuk dalam harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Dalam hal ini, jika Rumah KPR dimiliki sebelum pernikahan, maka rumah tersebut dapat dikategorikan sebagai harta bawaan. Namun, perlu diperhatikan bahwa meskipun Rumah KPR merupakan harta bawaan, apabila pemilik rumah tersebut melakukan akad perjanjian kredit KPR, ia memiliki tanggung jawab hukum terhadap kreditur, yaitu untuk memenuhi pembayaran angsuran KPR. Dalam konteks perceraian, penting untuk mempertimbangkan kualifikasi angsuran KPR, apakah menggunakan harta bawaan atau harta bersama. Jika menggunakan harta bersama, maka angsuran KPR tersebut akan menjadi bagian dari harta bersama yang diperoleh selama perkawinan. Oleh karena itu, dalam pembagian harta dalam kasus perceraian, angsuran KPR harus dibagi secara adil antara suami dan istri. Dengan demikian, dalam konteks hukum perkawinan, penting untuk memahami perbedaan antara harta bawaan dan harta bersama, serta tanggung jawab hukum terkait dengan KPR. Hal ini akan menjadi landasan dalam menentukan pembagian harta dalam kasus perceraian, sehingga tercapai keadilan dan kesetaraan bagi kedua belah pihak.

Adapun Kredit kepemilikan rumah yang dilakukan debitur sebelum perkawinan dikategorikan sebagai harta bawaan, sedangkan terhadap kredit kepemilikan rumah yang dilakukan pada masa perkawinan dikategorikan sebagai harta bersama. Hal ini sesuai sebagaimana dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama dan ayat (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri serta harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-

masing selama para pihak tidak menentukan lain. Kredit kepemilikan rumah yang diperoleh selama masa perkawinan berlangsung, dikategorikan sebagai harta bersama, tanpa mempersoalkan siapa diantara suami isteri yang mencarinya dan tanpa mempersoalkan atas nama siapa harta kekayaan itu terdaftar, baik berasal dari hasil pembelian secara kredit maupun pembelian secara tunai, termasuk barang/benda yang masih dalam angsuran kredit dikategorikan sebagai harta bersama

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam menjawab permasalahan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kredit Pemilikan Rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan yang pembayaran kreditnya menggunakan harta bersama tidak termasuk harta bersama melainkan termasuk harta bawaan, mengingat harta bawaan adalah harta yang dimiliki sebelum terjadinya perkawinan, sehingga segala harta yang didapatkan sebelum terjadinya perkawinan termasuk dengan objek dalam akad pembelian secara kredit sebelum di langungkannya perkawinan yang pembayarannya menggunakan harta bersama dapat disebut sebagai harta bawaan selama para pihak tidak melakukan Perjanjian Perkawinan.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan pembelian rumah secara kredit sebelum melangsungkan perkawinan dapat dilakukan melalui perjanjian perkawinan. Perjanjian perkawinan menjadi salah satu instrument yang penting agar harta bawaan debitur tetap terpisah dan tidak melebur menjadi harta bersama dalam perkawinan. Kepemilikan rumah yang dibeli secara kredit sebelum pernikahan akan tetap menjadi milik debitur, melalui perjanjian perkawinan, dapat diatur dengan jelas bagaimana aset-aset sebelum perkawinan yang diperoleh melalui kredit akan dikelola dan dibagikan apabila terjadi bercerai. Perjanjian kawin untuk mengatur percampuran harta yang dibawa sebelum perkawinan, khususnya dalam konteks kepemilikan rumah yang diperoleh melalui kredit.
3. Konsep perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan kredit kepemilikan rumah sebelum dilangsungkannya perkawinan dengan melakukan upaya pembaruan oleh pemerintah terhadap Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Pembaruan dilakukan salah satunya pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) UU Perkawinan, dengan memberikan point tambahan penentuan rumah kediaman yang didapatkan dengan KPR dalam

pembagian atas harta perkawinan diatur lebih lanjut melalui perjanjian kawin. Adanya point tambahan ini agar menciptakan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pembagian harta perkawinan dalam bentuk KPR agar tidak menjadi permasalahan dikemudian hari antara pasangan suami istri. Adanya pembaruan terhadap Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan untuk menciptakan keadilan terhadap hak-hak kepemilikan masing-masing pasangan suami dan istri terhadap harta dalam perkawinan.

4.2 Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas, dapat diberikan saran sebagai preskripsi, sebagai berikut:

1. Kepada bank selaku kreditur hendaknya menyisipkan klausul tambahan dalam akad kredit tentang penjelasan kepemilikan hak atas objek KPR bagi debitur yang melangsungkan perkawinan pada saat proses pembayaran KPR masih berlangsung. Hal ini bertujuan apabila terjadi permasalahan internal, tidak mempengaruhi kewajiban debitur untuk melakukan pembayaran hingga angsuran KPR selesai.
2. Kepada Debitur hendaknya membuat perjanjian perkawinan yang dibuat dihadapan Pegawai Pencatat Perkawinan atau Notaris yang memuat tentang pembagian harta perkawinan berupa rumah yang pembeliannya menggunakan sistem KPR.
3. Kepada pemerintah hendaknya melakukan pembaruan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang perkawinan yang berkaitan dengan pembagian harta perkawinan agar lebih relevan dengan perkembangan kehidupan masyarakat saat ini, mengingat dalam perkembangan saat ini bentuk harta perkawinan telah mengalami perkembangan, salah satunya harta perkawinan yang didapatkan dengan fasilitas kredit. Oleh karena itu perlu adanya pengaturan lebih jelas terhadap pembagian harta perkawinan yang didapatkan melalui fasilitas kredit agar menciptakan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Abdul Manan, 2012, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Agus Purnomo dan Lutfiana Dwi. 2021. *Dinamika Hukum Perjanjian Perkawinan Adi Indonesia Kajian terhadap Lembaga Eksekutorial dan Solusi Permasalahannya*. Malang. Inteligensia Media.
- Ali Wafa. 2018 . *Hukum Perkawinan di Indonesia*. Tangerang. Yasmi.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), 1981, *Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) , Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka,.
- Departemen Perlindungan Konsumen OJK. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Kepemilikan Rumah KPR*. Jakarta. Departemen Perlindungan Konsumen OJK.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta.Sinar Grafika.
- Djaren Saragih, 1984, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung:Tarsito.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Ellyne Dwi Poespasari. 2018. *Pemahaman Seputar Hukum Waris Adat di Indonesia*. Jakarta. Prenamedia.
- Eko Budiharjo, 1998, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Yogyakarta : Gadjah Mada UniversityPress.
- Happy Susanto. 2008. *Pembagian Harta Gono Gini Saat Terjadi Perceraian*. Jakarta. Visi Media.
- Hilman Hadikusuma. 2003. *Hukum Perkawinan Indonesia Menurut Perundangan. Hukum Adat dan Hukum Agama*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Hudianto, 2017, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen perlindungan Konsumen.

Salim HS dan Erlies Septian Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta. Rajawali Pers

. 2004. *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*. Jakarta. Rajagrafindo Persada.

H.R Otje Salman, S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Bandung : PT. Refika Aditama.

J. Satrio. *Hukum Harta Perkawinan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti 1991

Johannes Ibrahim. 2019. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta. Sinar Grafika.

John Kenedi, 2018, *Analisis Fungsi Dan Manfaat Perjanjian Perkawinan*, Yogyakarta : samudra biru.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka).

M. Henny Wiludjeng. 2020. *Hukum Perkawinan Dalam Agama-Agama*. Jakarta. Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya.

M. Yahya Harahap. *Pembahasan Perkawinan Nasional Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974. Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1974*. Medan. Zahir Trading Co.

. 2005. *Kedudukan. Kewenangan dan Acara Peradilan Agama. UU No 7 Tahun 1989*. Jakarta. Sinar Grafika.

Marta Eri Safira. 2017. *Hukum perdata*. Ponorogo. CV Natakarya.

Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo.

Natsir Asnawi, 2020, *Hukum Harta Bersama Kajian Perbandingan Hukum, Telaah Norma, Yurisprudensi dan Pembaharuan Hukum*, Jakarta: Kencana.

Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup.

Purwahid Patrik, 1986, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

R. Soetojo Prawirohamidjojo. 1988. *Pluralisme dalam Perundang-undangan Perkawinan di Indonesia*. Surabaya . Airlangga University Press.

- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, : Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Riduan Tobink dan Bill Nikolaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta : Atalya Rileni Sudeco.
- Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian, Cet. Pertama*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Ridwan Khirandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, Yogyakarta : FH UII Press.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Soedarso Djojonegoro. 1986. *Pluralisme Dalam Perundang-Undangan Perkawinan Di Indonesia*. Surabaya. Airlangga University Press.
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung : PT Refika Aditama.
- Setiawan, 1992, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Cet. I*, Bandung : Alumni.
- Subekti . 1961. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Pembimbing.
- . 1980. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. PT Intermasa.
- , 1997, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : PT. Intermasa.
- , 1985 *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- , 1995, *Aneka Perjanjian, Cet. Keenam*, Bandung : Alumni.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Taryana Soenandar, 2004, *Prinsip-Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Bisnis Internasional*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Jakarta : Balai Pustaka.

2. JURNAL

- Annisa Itrianty. Erwan Priambada. 2015. *Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Dibuak Setelah Perkawinan Berlangsung*. Universit as Sebelas Maret. Surakarta. Privat Law. Vol. III No. 2.
- Debby Oktavia Sitompul. 2020. *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Medan Putri Hijau*. Tesis. Medan. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan.
- Edywn Agung. 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah KPR Di Pt Danamond Indonesia*. Thesis Semarang. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Evi Djuniarti. 2017. *Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang Undang Perkawinan Dan KUHPerdara*. Jurnal Penelitian Hukum DE JUREA. Vol. 17 No. 4.
- Juli Moertiono, 2021, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Universitas Muhammdiyah, Sumatera Utara, J-Las, Vol 1, No 3.
- San Smith. 2020. *Akibat Hukum Bagi Kreditur Dengan Adanya Perjanjian Perkawinan Yang Dibuak Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi No 69/PUU-XII/2015 tertanggal 27 Oktober 2016 yang Berlaku Sejak Perkawinan Dilangsungkan*. Tesis. Medan. Fakultas Hukum Magister Kenotariatan.
- Eva Dwinopianti. 2017, *Implikasi dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 6 X/2015 terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Setelah Kawin yang Dibuak di Hadaye Notaris*, Lex Renaissance. No. 1. Vol. 2.
- Nyoman Gede Remaja, 2014, *Makna Hukum Dan Kepastian Hukum*, Universitas Brawijaya, Malang, Kertha Wisdy, Vol 2, No 1.

3. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perawinan.

Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

4. INTERNET

<https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman>, tanggal 2 November 2022, Pukul 22.00 WIB

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>. Diakses pada tanggal 02/12/2022 pukul 15.55.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-hukum-kontrak-lt617a88d958bb9>